1912 - 1937

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

MONOGRAFIA

EL DIRECTORIO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY RESOLVIO ABRIR UN CONCURSO ENTRE SU PERSONAL, PARA LA REDACCION DE UNA MONOGRAFIA QUE RESEÑARA LA EVOLUCION DEL INSTITUTO EN SUS PRIMEROS 25 AÑOS DE GESTION COMO INSTITUCION DEL ESTADO.

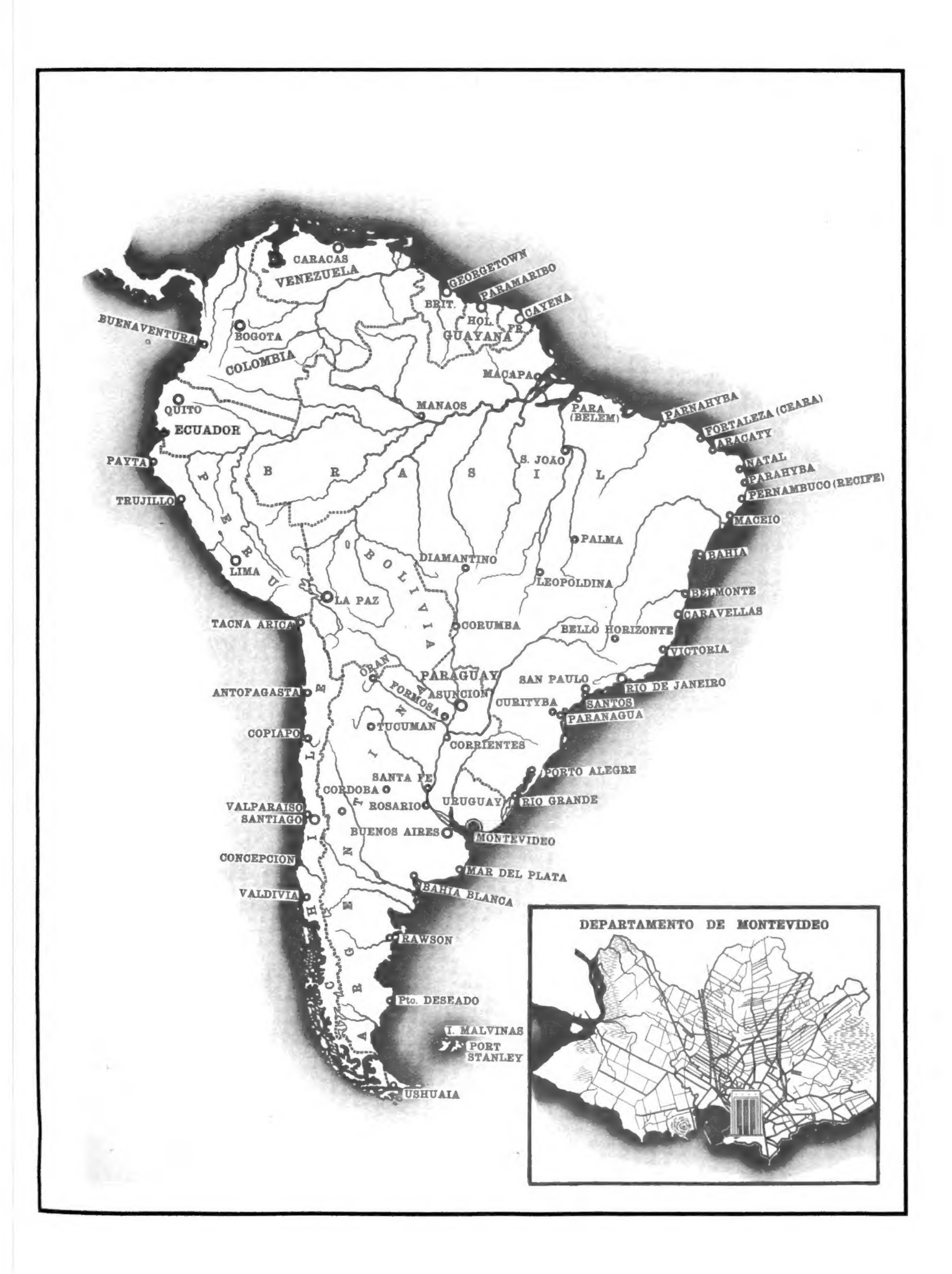
EL JURADO ESTABA FORMADO POR EL GERENTE DEL BANCO, EL SECRETARIO GENERAL LETRADO, EL JEFE DE LA DIVISION TECNICA Y EL GERENTE DEL BANCO DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY.

EN ATENCION A LAS RESULTANCIAS DEL DICTAMEN FORMULADO POR EL TRIBUNAL, SE ADJUDICO EL PRIMER PREMIO AL TRABAJO PRESENTADO CON EL LEMA «UNO», CUYO AUTOR RESULTO SER EL FUNCIONARIO SEÑOR ALFREDO REGA VAZQUEZ.

SE ADJUDICO UN PREMIO ESPECIAL, COMO ESTIMULO, A LA OBRA PRESENTADA BAJO EL LEMA «RIMA», CUYOS AUTORES RESULTARON SER LOS EMPLEADOS SEÑORES MANUEL S. ABELLA, ADALBERTO BANCHERO, RODOLFO MARUCA SOSA e ISIDORO G. SHANNON.

EL DIRECTORIO RESOLVIO, IGUALMENTE, ENCOMENDAR A LA GERENCIA LA REVISION Y ADAPTACION DE LOS DOS TRABAJOS A LOS EFECTOS DE LA PUBLICACION DE LA MONOGRAFIA.

Editado por la
Oficina de Publicaciones y Propaganda


CARACAS
VENEZUELA
GEORGETOWN
PARAMARIBO
CAYENA
BRIT.
HOL.
FR.
GUAYANA
BUENAVENTURA
BOGOTA
COLOMBIA
MACAPA
QUITO
ECUADOR
MANAOS
PARA (BELEM)
PARNAHYBA
FORTALEZA (CEARA)
ARACATY
NATAL
PARAHYBA
PERNAMBUCO (RECIFE)
PAYTA
TRUJILLO
B R A S I L
S. JOAO
MACEIO
PALMA
BAHIA
DIAMANTINO
BOLIVIA
LEOPOLDINA
LIMA
PERU
LA PAZ
BELMONTE
CARAVELLAS
TACNA ARICA
CORUMBA
BELLO HORIZONTE
VICTORIA
ORAN
PARAGUAY
SAN PAULO
RIO DE JANEIRO
ANTOFAGASTA
FORMOSA
ASUNCION
CURITYBA
SANTOS
PARANAGUA
TUCUMAN
COPIAPO
CORRIENTES
PORTO ALEGRE
SANTA FE
CORDOBA
ROSARIO
URUGUAY
RIO GRANDE
VALPARAISO
SANTIAGO
BUENOS AIRES
MONTEVIDEO
CONCEPCION
MAR DEL PLATA
VALDIVIA
BAHIA BLANCA
CHILE
ARGENTINA
RAWSON
Pto. DESEADO
I. MALVINAS
PORT STANLEY
USHUAIA
DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO

PRESIDENTES DE LOS DIRECTORIOS QUE HAN REGIDO LOS DESTINOS DEL BANCO HASTA LA ACTUALIDAD

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Sr. José María Muñoz	1892—1897
Sr. Antonio María Rodríguez	1898—1911

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
(NACIONALIZADO)

Sr. Santiago Rivas		1912—1913
Ing. José Serrato		1914—1921
Sr. Román Freire		1922—1925
Dr. Baltasar Brum		1926
Sr. Esteban Elena		1927
Agr. Gilberto García Selgas		1928—1930
Dr. Andrés Martínez Trueba		1931
Dr. Carlos Travieso		1933
Sr. Esteban Elena		1933
Dr. Javier Mendivil	(en funciones)	1933

MIEMBROS QUE HAN INTEGRADO LOS DIRECTORIOS DE LA INSTITUCION

Domingo Aramburú	1893—1898
Martín C. Martínez	1893—1896
Germán Colladón	1893—1899
Juan A. Artagaveytia	1893
Manuel Lessa	1894—1902
Aureliano Rodríguez Larreta	1898—1899
César Díaz	1898—1902
Justino J. de Aréchaga	1900—1902
Pedro Riva Zucchelli	1900—1902
José Antonio Ferreira	1903—1905
Emiliano Ponce de León	1903—1905
Román Artigala	1903—1905
José Saavedra	1903
Martín C. Martínez	1904—1905
Federico R. Vidiella	1906—1908
José L. Carvallido	1906—1908
Juan Blengio Roca	1906—1908
Manuel Lessa	1906—1908
Alberto Guani	1909—1910
José Serrato	1909—1911
Pablo Minelli	1909—1911
Francisco Ravecca	1909—1912
Esteban J. Toscano	1911—1912
Adolfo P. Mondino	1912
Simón Baraibar	1912
Senen M. Rodríguez	1913
Juan José Sosa Díaz	1913—1915

Carlos Búrmester		1913—1915
Solano A. Riestra		1913—1926
Francisco Ameglio		1914—1922
Benjamín S. Viana		1916
Asdrúbal E. Delgado		1916—1918
Alejo Idiartegaray		1916—1918
Diego Pons		1916—1920
Luis Puig		1918—1921
Antonio María Rodríguez		1919—1927
Juan B. Bado		1918—1932
Román Freire		1920—1923
Joaquín Machado		1921—1929
Rodolfo Mezzera		1922—1926
Exequiel Garzón (hijo)		1923—1929
Carlos Oneto y Viana		1926—1932
Lorenzo Vicens Thievent		1926—1933
Basilio Muñoz		1927—1933
Andrés Martínez Trueba		1930—1932
José L. Peña		1930—1933
Wáshington Barbot		1932—1933
Enrique Brusco		1932—1933
Arturo L. Larriera		1932—1933
Leandro Barboza		1933
Francisco Torres Insargarat		1933—1935
Esteban Elena		1933
Mario Méndez		1933
Eduino Sanz	(en funciones)	1933—1938
E. Omar Rossi	(en funciones)	1935—1938

GERENTES

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Sr. Juan J. de Aréchaga	1892—1911

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
(NACIONALIZADO)

Sr. Gustavo Deffés		1912—1921
Cont. Cornelio Guerra		1922—1923
Ing. Raúl Bonino		1924—1927
Sr. Luis E. Sagarra		1928—1935
Cont. Juan Rodríguez López	(en funciones)	1935



Dr. GABRIEL TERRA
PRESIDENTE DE LA NACION
DURANTE CUYO MANDATO Y BAJO SU INSPIRACION SE DICTARON LAS LEYES DE 4 DE AGOSTO DE 1933, 14 DE AGOSTO DE 1935 Y DECRETO DE 26 DE FEBRERO DE 1937 QUE ASEGURARON LA ESTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL BANCO.

S U M A R I O

TITULO PRIMERO

LA HIPOTECA Y SU VALOR ECONOMICO. — DE LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO. — DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS. — ORIGENES DE LAS INSTITUCIONES HIPOTECARIAS EN EL URUGUAY.

Red de Filiales del Banco Hipotecario del Uruguay



TITULO PRIMERO

LA HIPOTECA Y SU VALOR ECONOMICO. — DE LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO. DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS. — ORIGENES DE LAS INSTITUCIONES HIPOTECARIAS EN EL URUGUAY.

CAPITULO I

LA HIPOTECA Y SU VALOR ECONOMICO

Definición. — Evolución del derecho hipotecario. — Garantías. — Diversos regímenes existentes.

DEFINE nuestro Código a la hipoteca, como un derecho de prenda constituído sobre determinados bienes raíces, que no por eso dejan de permanecer en poder del deudor. Para constituirla se prescriben diversas formalidades en la ley.

Es un derecho accesorio, como toda garantía, y real, pues confiere al acreedor la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentre. A la vez, da origen a una condición de prioridad que destruye el principio de la igualdad de los acreedores frente al deudor, aunque ese privilegio tiene lugar solamente hasta la concurrencia del valor del inmueble afectado, y sobre el producido de la venta del mismo.

Destácase fácilmente la importancia del crédito hipotecario, forma principal de movilización del valor de la propiedad territorial, de gran influencia desde el punto de vista económico. Verdadero fraccionamiento de la propiedad, en cuyo punto el derecho alemán ha llegado a un alto grado de perfección, suministra cuantiosos capitales, y ofrece garantías excepcionales que satisfacen al acreedor, sin alterar el uso y goce del inmueble por el deudor.

Esas garantías, en todos los regímenes existentes, tienen su base fundamental en la publicidad, que es la base del derecho de preferencia que acuerda la ley.

II. — Muchas transformaciones sufrió en su proceso histórico el derecho hipotecario, desde Grecia — en que parece estar su origen, con el rudimentario sistema de publicidad consistente en la inscripción del nombre del acreedor y la indicación de la existencia de la hipoteca en la piedra sillar o mojón (δροι) — hasta la época actual, con sus modernos sistemas de publicidad.

Roma, la legisladora, perfeccionó gradualmente desde el siglo III, su derecho hipotecario, eliminando primero la hipoteca sobre bienes muebles y adoptando normas que fueron universalmente difundidas y aceptadas.

El derecho romano primitivo establecía la **fiducia** o trasmisión de la propiedad al acreedor, con obligación de restituirla al deudor si éste pagaba su obligación.

La primera modificación sustancial, fué la que el derecho germánico denominaba **empeño antiguo**, que prescribía que el acreedor retenía sólo la posesión del inmueble y disfrutaba de ella hasta que le era saldada la deuda. Similar al **secuestro** o **posesión judicial** del bien que usan el Credit Foncier o nuestro Banco Hipotecario, en los casos de mora.

Finalmente, y en modo principal para salvaguardar los derechos del deudor y facilitarle la posibilidad de obtener más de un crédito con la garantía del mismo bien, los pretores romanos Salvio y Servius, reformaron el régimen vigente en el sentido de no privar al deudor ni de la propiedad ni de la tenencia de la misma, durante la vigencia de la obligación, aunque reservando la posesión o secuestro a favor del acreedor, como medio de asegurar el cobro de la deuda, para el caso de incumplimiento de lo pactado.

En la Edad Media, se registran en Alemania, tendencias a la organización, basadas en registros locales de la propiedad.

En esa época aparece el nuevo concepto de extender la res-

ponsabilidad a todo el patrimonio del deudor, como recurso subsidiario cuando la deuda no fuera cubierta con la ejecución del bien gravado.

En España, la legislación de Alfonso el Sabio, en sus Partidas, no aporta novedad alguna. Sigue las normas del derecho romano.

Y el derecho romano, fuente de la legislación y el orden político medioevales, vencedor de sus dominadores de hecho, seguía manteniendo graves defectos, sensibles en cuanto al régimen hipotecario por la falta de sistemas de publicidad, valla que impidió el normal desarrollo del crédito real, bajo la forma hipotecaria, al permitir el fraude en gran escala.

Diversos procedimientos tendientes a eliminar la **clandestinidad** surgieron en los siglos XVI, XVII y XVIII, basados todos ellos en los Registros territoriales.

Las tentativas que en España realizaran las Cortes de Toledo (1539) y Valladolid (1548, 1555 y 1558) tardaron aún dos siglos en cristalizar, con la Pragmática del Oficio de Hipotecas, iniciativa de Campomanes y Floridablanca, que sancionara Carlos III el 31 de Enero de 1768. Esta ordenanza disponía la creación de Registros especiales a cargo de los Escribanos de los Ayuntamientos, siendo la inscripción obligatoria para poder ejercer los derechos en juicio.

En Francia, se anotan disposiciones similares de Enrique III (1581), Sully (1606), Colbert (1673) y un edicto de 1771.

En Alemania, donde el asiento en registros públicos fué un requisito antiguo, aparece la creación de los Registros de Bielefeld (1670), Berlín (1692) y Colonia (1695) implantando con el Registro de Inmuebles uno Hereditario. Surge la innovación decisiva de Federico Guillermo I, en su Ordenanza de Hipotecas y Concursos de 4 de Febrero de 1722, ley que prescribe un formulario general para el registro hipotecario en el que está la

fuente de la magnífica ordenación actual del régimen alemán, basado en el perfeccionamiento de sus Registros.

El Código Hipotecario de la Gran Revolución, de 11 messidor del año III, y la ley de 11 brumario del año VII, resultantes de aquella gran conmoción, que transformó el derecho bajo nuevos conceptos, fueron la obra de dos oscuros Constituyentes, Mengin y Veirieu que en la primera de esas leyes — 27 de Junio de 1795, — articularon disposiciones que abandonando los moldes del derecho romano, habían de justificar la aseveración de que la propiedad raíz entraba en el comercio como una nueva mercancía, y que las leyes hipotecarias aspiraban a convertirla en moneda acuñada, para facilitar su circulación.

Cierto es, que el Código Napoleón, cuyas disposiciones fueron las únicas que subsistieron, en el aspecto hipotecario, de la legislación revolucionaria, retaceó muchas de las conquistas señaladas, y en parte significó un retroceso hacia la clandestinidad, que había de colocar a Francia muchos años atrás con respecto a la legislación germánica, pero en los aspectos del derecho, no relacionados con la publicidad, fué modelo de casi todas las legislaciones.

III. — En la actualidad los sistemas de publicidad de la hipoteca, pueden agruparse en tres categorías bien diferenciadas:

1) Sistema francés, llamado también de la publicidad, tuvo su origen en la citada ley 11 brumario año VII, y se perfeccionó por la ley de 23 de Marzo de 1855 que exige la transcripción del título y gravámenes en el Registro para dar efecto al acto frente a terceros. Este sistema se aplica perfeccionado en Bélgica, Holanda, etc.
2) El sistema alemán, que podría denominarse del catastro, tal es la perfección a que ha sido llevado el Registro Territorial donde está anotada toda la historia de cada propiedad y los libros de inscripciones, índices, etc.

3) El de Torrens, cuyo origen está en Australia y que parte de la sanción de la **Real Property Act** de 27 de Enero de 1858, sistema que se ha extendido con algunas modificaciones a algunos países, especialmente a los Estados de la Unión Americana.

Este sistema que es comparado por algunos tratadistas alemanes al **Handfesten** existente de tiempo atrás en las ciudades anseáticas principalmente Hamburgo y Bremen, se basa como el alemán en Registros y Catastros escrupulosamente llevados y en el principio de que todos los adquirentes de bienes son sucesores directos del Estado, el cual es intermediario en toda enagenación y expide los títulos de propiedad en los cuales también registra los gravámenes por medio de anotaciones.

Merece párrafo aparte el sistema inglés, que tiene alguna relación con el australiano. En efecto, en parte de Inglaterra, en las zonas en que rige el sistema de la Land Transfer Act de 1897, similar al de Torrens, pueden gravarse las propiedades, **charge**, mediante inscripción en el Registro, pero en el resto, la hipoteca, **mortgage**, significa la transferencia del derecho de propiedad, sin posesión y relegado a una especie de mandato, durante el término de la obligación. Existe también la **equitable mortgage** que es una especie de pignoración de los títulos de la propiedad.

IV. — Según la mayoría de los autores, la verdadera función económica del crédito hipotecario está en el suministro de los capitales necesarios para el cultivo del suelo y el fomento de la edificación.

La solidez y estabilidad de la propiedad inmobiliaria, da un mayor valor a las operaciones que respalda y permite la disminución de los tipos de interés y la extensión del plazo. A tal punto se ha llegado, que se explica que en Alemania haya gravámenes hipotecarios de carácter permanente, por el poco inte-

rés de los terratenientes en extinguir su deuda, aplicando los recursos a la amortización.

Es indiscutible que el crecimiento del pasivo hipotecario en todos los países se traduce en sumas enormes, y procede fundamentalmente además de los factores enunciados al principio de este parágrafo, de lo que Nussbaum llama precio aplazado, o sea los saldos del precio de venta u operaciones simultáneas con las transferencias de dominio que realiza el comprador con garantía hipotecaria. De ahí que se llegue a separar el **crédito** hipotecario del **préstamo** hipotecario, según la base económica de la operación.

Pero en realidad las instituciones de crédito inmobiliario adquirieron verdadero desarrollo en Alemania, donde recogieron experiencia los demás países que implantaron estos organismos. El primer instituto de crédito territorial, **bodenkredit**, surgió en Alemania después de la Guerra de los siete años. Los terratenientes, especialmente los de Silesia, se encontraron, después de la contienda, en situación de verdadero apremio. Faltaba numerario para movilizar los negocios y los propietarios no podían afrontar sus obligaciones. El gobierno de Prusia, ansiando encontrar una ayuda que evitara la ruina de los deudores, decretó en 1765 una moratoria, que no tuvo el efecto que se preveía.

En 1767 un comerciante de Berlín, Bühring expuso a Federico II un nuevo sistema de crédito, basado en una Caja General de Préstamos Inmobiliarios, **Generallandschaftskasse**, que adelantaría la mitad o los dos tercios del valor de los bienes. Para obtener los recursos la Caja podría emitir títulos al portador, **Pfandbriefe**. El sistema tenía otras disposiciones que, en general, han seguido incorporadas hasta la actualidad.

Señálase en Alemania, como en casi todos los países, la preferencia con que el crédito hipotecario se desarrolla en las zonas urbanas por su contribución al gran desarrollo edilicio que han

alcanzado las capitales y grandes urbes en los últimos tiempos. Antes de la Guerra se apreciaba que en Hamburgo, los gravámenes hipotecarios de dicha ciudad equivalían al 75 % del valor de la propiedad, porcentaje que alcanzaba una media del 18 % en la pequeña y mediana propiedad rural.

Los principales mercados europeos, para los valores con garantía hipotecaria, son los de Alemania, Francia, Bélgica y Holanda, donde el capitalista da preferencia a la garantía inmueble. En cambio hácese notar que en Inglaterra y Estados Unidos de Norte América la colocación en fondos comerciales, acciones industriales y de empresas de transportes, etc., desplaza a los valores hipotecarios.

CAPITULO II

DE LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO

Fundamentos. — Clasificación. — Régimen Alemán y Régimen Francés. — Bonos territoriales alemanes.

I. — La movilización del crédito hipotecario, exige una concentración de capitales que difícilmente puede conseguirse en la forma individual. El espíritu de asociación que prima cada vez más y que es el resultado del grado de civilización a que hemos llegado, protegido por la ley que lo ampara y fomenta en los aspectos jurídico y económico, ha dado origen a las sociedades de crédito hipotecario y favorecido la circulación de los valores que ellas emiten.

De ahí el creciente poderío de las sociedades de crédito hipotecario, las cuales han hecho entrar en la circulación los valores respaldados con garantía inmobiliaria por cifras considerables, siempre en aumento.

Su posición actual, en la mayoría de los casos, es la de intermediarias entre el capitalista y el deudor hipotecario. Las ventajas que reportan a ambas partes son harto conocidas. Evitan al acreedor los riesgos de la titulación, vigilancia del deudor, contabilidad, contratación, etc., y le refuerzan la garantía con los bienes propios de la sociedad, asociando, además, al pago de las obligaciones, las numerosas operaciones hipotecarias que realizan, con la disminución de riesgo consiguiente.

Permiten obtener el reintegro del capital obtenido a voluntad por medio de la enagenación de la cédula, bono u obligación hipotecaria.

En cuanto al deudor, los beneficios que le conceden al unificar y reducir los tipos de interés, al ofrecerle una fuente de crédito segura y permanente y sobre todo al acordarle plazos fuera del alcance de las operaciones individuales, justifican por sí solos la importancia que desde el punto de vista económico se atribuye a las sociedades hipotecarias.

Históricamente parece ser el Monte de Piedad de Siena (Italia), la primera institución que comenzó las operaciones de crédito hipotecario, por el año 1624, y a título de curiosidad hacemos notar que las garantías exigidas no se concretaban a los bienes del deudor, sino que se hacían extensivas a los de otros propietarios que se constituían en solidarios de la obligación.

Este precedente tiene un valor reducido, pues fundamentalmente interesa la utilización de las obligaciones, bonos o cédulas hipotecarias, característica que tardaría cerca de dos siglos en aparecer.

En efecto, el propósito inmediato que se persiguió fué salvar de su desastrosa situación a la aristocracia territorial de Silesia, arruinada en la guerra de los Siete Años. Bühring, como se ha dicho, proyectó una asociación de propietarios que emitiera valores respaldados solidariamente por los bienes de los mismos, iniciativa que en principio fué rechazada, pero que, luego, el consejero de Federico II, von Carmer, desarrolló en un plan que dió origen a la primera Institución de ese género denominada **Landschaft**, o **Instituto Territorial Colectivo para el Sostenimiento del Crédito Público**. La primera se estableció en Silesia en 1760. Fundáronse pronto varias instituciones similares hasta alcanzar el número de cinco que aún se denominan **antiguas Landschaften prusianas**. La acción de las mismas tuvo importancia política, pues defendió los intereses de la nobleza territorial que agrupaban de las tentativas de reforma agraria.

El sistema de emisión de cédulas por las **Landschaften** tenía la característica de que cada título emitido, estaba afectado a determinada operación, mencionada en el mismo. Recién cuando en 1848, se dió entrada en las sociedades de crédito a los labriegos, se comenzó la emisión de valores respaldados solidariamente por todas las operaciones de la Sociedad.

Las operaciones de las Landschaften, tuvieron un éxito singular, favorecido por el apoyo brindado por el Estado, mediante aportes, en los primeros años. El sistema de amortización paulatina de los préstamos recién se aplicó desde 1838.

Surgieron también las **Landschaften** rústicas formadas por los propietarios no pertenecientes a la nobleza, en las cuales cabe hacer notar que las operaciones tendieron fundamentalmente al rescate de los derechos feudales que pesaban sobre la tierra y al afianzamiento de la propiedad de los agricultores, formando así una clase rural poderosa que contaba con medios de defensa en las propias sociedades de crédito que le pertenecían.

Simultáneamente la transformación de la propiedad rural en Francia, que aparejara la Revolución, con las grandes ventas de los dominios del clero y la nobleza y la ruina de muchos grandes terratenientes en las guerras continuas que asolaron a toda Europa, produjeron una transformación en la propiedad de la tierra, que pasó en gran parte a manos de los labradores, los cuales reclamaron insistentemente el crédito agrícola y el inmobiliario, que debían darles los medios de evolucionar los sistemas de explotación.

En 1861 aparecen en Sajonia los **Landeskulturrentenbanken**, y en 1860 las **Landeskreditkassen.**

Fué entonces que se llevó a cabo la gran reforma legislativa que dió las normas bajo las cuales han alcanzado un notable desarrollo el crédito inmobiliario y las instituciones de crédito hipotecario.

II. — Varias fueron las tendencias seguidas para la formación de dichas sociedades.

La alemana, en su punto inicial, el Landschaften, partió de la asociación de los propietarios. Luego, en 1863, surgió en Prusia el primer Banco Hipotecario — existía uno de emisión e hipotecario en Baviera desde 1834 —, pero recién en 1899 se dictó la ley que les permitiría alcanzar su máximo desarrollo a dichas sociedades, encarándolas como anónimas. También existen en Alemania bancos comunales, municipales, que tienen el carácter de las instituciones de Estado.

El sistema Francés, se caracterizó por la organización capitalista de sus instituciones.

La República de 1848 tuvo como uno de los temas más debatidos en la Asamblea Constituyente, el del problema hipotecario, pero recién bajo Luis Napoleón, se sancionó el decreto de 28 de Febrero de 1852, que autorizó la constitución de sociedades de crédito hipotecario, bajo un régimen que luego perfeccionó la ley de 23 de Marzo de 1855.

Tal vez el fracaso de la Caja Hipotecaria, regida por el sistema alemán, que se fundara en 1820 y que se liquidara en 1847, fué causa de la tendencia adoptada en Francia.

Réstanos considerar la tercera categoría de instituciones hipotecarias, que es la formada por los Bancos de Estado. Consideramos conveniente dedicarles un capítulo aparte y juzgar al propio tiempo el sistema de administración especial a que están sujetas, circunstancias que rodearon su origen, etc.

III. — Antes de terminar conviene dedicar dos palabras a un sistema especial que puede ser tratado dentro del crédito inmobiliario, pues constituye un fraccionamiento de la propiedad que persigue una mayor facilidad en el desenvolvimiento del crédito y es el denominado Grundschuldbrief o bono territorial, que expiden los Registros Territoriales alemanes, y que contienen la

inscripción de una deuda y las características del inmueble que le sirve de garantía. Este bono, puede ser endosado por el propietario sin mediar nueva inscripción en el Registro, evitándose siempre el manejo de los títulos y extensas tramitaciones que corresponderían en las operaciones comunes entre particulares. La expedición del bono se hace a pedido del propietario.

Como un derivado se encuentran también los bonos o cédulas hipotecarias de Registro, **Pfandbriefen,** que responden a una operación hipotecaria determinada y en cuyas trasmisiones interviene el Registro.

Ya mencionamos en el capítulo anterior el Handfest que fué un precedente del sistema actual alemán sobre la base de Registros en Bremen y Hamburgo.

CAPITULO III

DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS

Diversos sistemas. — Rol del Estado. — Bancos de Estado. — La autonomía.

I. — La ley alemana de 13 de Julio de 1899 define a los Bancos Hipotecarios como sociedades anónimas o comanditarias por acciones cuyo objeto es prestar sobre inmuebles y emitir obligaciones a base de las hipotecas respectivas. Esta definición responde a las instituciones que en capítulo anterior comprendiéramos en el sistema francés, por ser ese país el de origen de las mismas.

Consideramos ocioso volver sobre el rol que cabe a estas instituciones en el desenvolvimiento y distribución de la riqueza nacional, así como las ventajas que han reportado a la economía general. Trataremos, eso sí, las normas que las rigen, y principalmente la intervención que el Estado asume en las mismas.

Hemos transcripto la definición alemana de tales instituciones, que en su simplicidad no nos permite deducir la mayor o menor independencia funcional y de origen, aunque la ley se remite luego en cuanto a las bases legales de funcionamiento a las disposiciones sobre sociedades anónimas del Código de Comercio germánico.

Dada la característica especial, individualista, que primó en Alemania, en cuanto a las instituciones hipotecarias, parecería justificada la falta de mayores disposiciones de contralor e intervención oficial. Sin embargo, Alemania como todos los países del

mundo, han debido contemplar atentamente la limitación de facultades de los Bancos Hipotecarios, como lo prevee la ley Hipotecaria en secciones especiales, y a pesar de ello, recuérdase, aún, la situación crítica de varios Bancos Hipotecarios alemanes a principios de este siglo, una vez que la citada ley hipotecaria les quitó las trabas que pesaran sobre los mismos desde 1863, otorgándoles, dentro de márgenes racionales, cierta libertad de funcionamiento que no se ha juzgado conveniente modificar hasta el momento.

Comentamos y volveremos a tratar especialmente el régimen alemán de Bancos Hipotecarios por ser el país en que esencialmente rige la norma de la multiplicidad de tales institutos, mientras que en Francia, Bélgica, Holanda, etc., existe, aún sin estar decretado legalmente, un monopolio de hecho, y en otros países, como los de América Latina, se aplica el de los Bancos de Estado, dotados del monopolio legal de emisión de valores hipotecarios.

II. — Comprendiendo los Gobiernos, la importancia de los Bancos Hipotecarios, y el arma que les entregaban al autorizar la emisión de valores, con el riesgo consiguiente para los capitales que se invirtieran en los mismos, y además, teniendo en cuenta el régimen de excepción que ampara a estas Instituciones en cuanto a procedimientos ejecutivos para la liquidación de operaciones en mora, han seguido la norma general de reservarse facultades de contralor y mismo directrices, a las cuales acceden fácilmente los accionistas, por el prestigio y garantía con que generalmente rodea el Estado a sus operaciones.

En otros casos, el Estado, amparándose en razones de utilidad pública y siguiendo la doctrina intervencionista que prima desde comienzos del siglo, se hace cargo, expropiando o fundándolas con capitales propios de los organismos hipotecarios, a los cuales dota de monopolio y privilegios.

Así es que podemos agrupar los Bancos Hipotecarios en dos clases:

1.° Los que revisten el carácter de sociedades anónimas, en los cuales el Estado se reserva facultades de contralor (régimen alemán) o mismo directrices, (régimen francés).

2.° Bancos de Estado.

El alcance de la intervención del Estado en los Bancos del primer grupo, varía apreciablemente.

En Alemania, se hallan sujetos a la fiscalización del Estado en que tienen su sede y la Ley Hipotecaria se concreta a establecer que el Gobierno podrá nombrar un comisario permanente que vigilará las operaciones.

En Francia, en cambio, el **Credit Foncier** que es una sociedad anónima y goza del virtual monopolio pese a haber vencido la concesión legal del mismo, tiene su verdadera administración, de acuerdo con sus Estatutos, en manos de un Gobernador y Subgobernadores, designados por el Ministerio de Hacienda. Ese funcionario nombra el personal, dicta reglamentos, tiene el derecho de veto sobre cualquier resolución del Consejo de Administración y aún, puede ejercer ese derecho frente a las decisiones de la Asamblea de accionistas en lo que a fijación de dividendos se refiere.

III. — La índole de estos establecimientos y su influencia sobre los valores inmobiliarios ha hecho que se haya reconocido, sin mayor esfuerzo, la conveniencia de que el Estado interviniera en forma directa. No se concibe que en estos organismos pueda primar el interés del empresario privado frente al interés colectivo que a veces exige consideraciones en el apremio o tolerancias en el cobro compulsivo de los atrasos para no agravar la economía nacional.

Ello no debe obstar para mantener el régimen de excepción

acordado a los Bancos Hipotecarios en general, para facilitar la realización de la cartera de servicios hipotecarios a cobrar. Un buen criterio económico, en la dirección, debe saber cuándo es prudente aplicar esos procedimientos, para mantener el prestigio de los valores emitidos, conservando la confianza del ahorrista y del capitalista, presentando balances que los mantengan en la seguridad del pago puntual de los cupones, más aún ante el hecho, que ocurre en estos casos, en que el tenedor de valores no interviene en la designación de los administradores de su dinero.

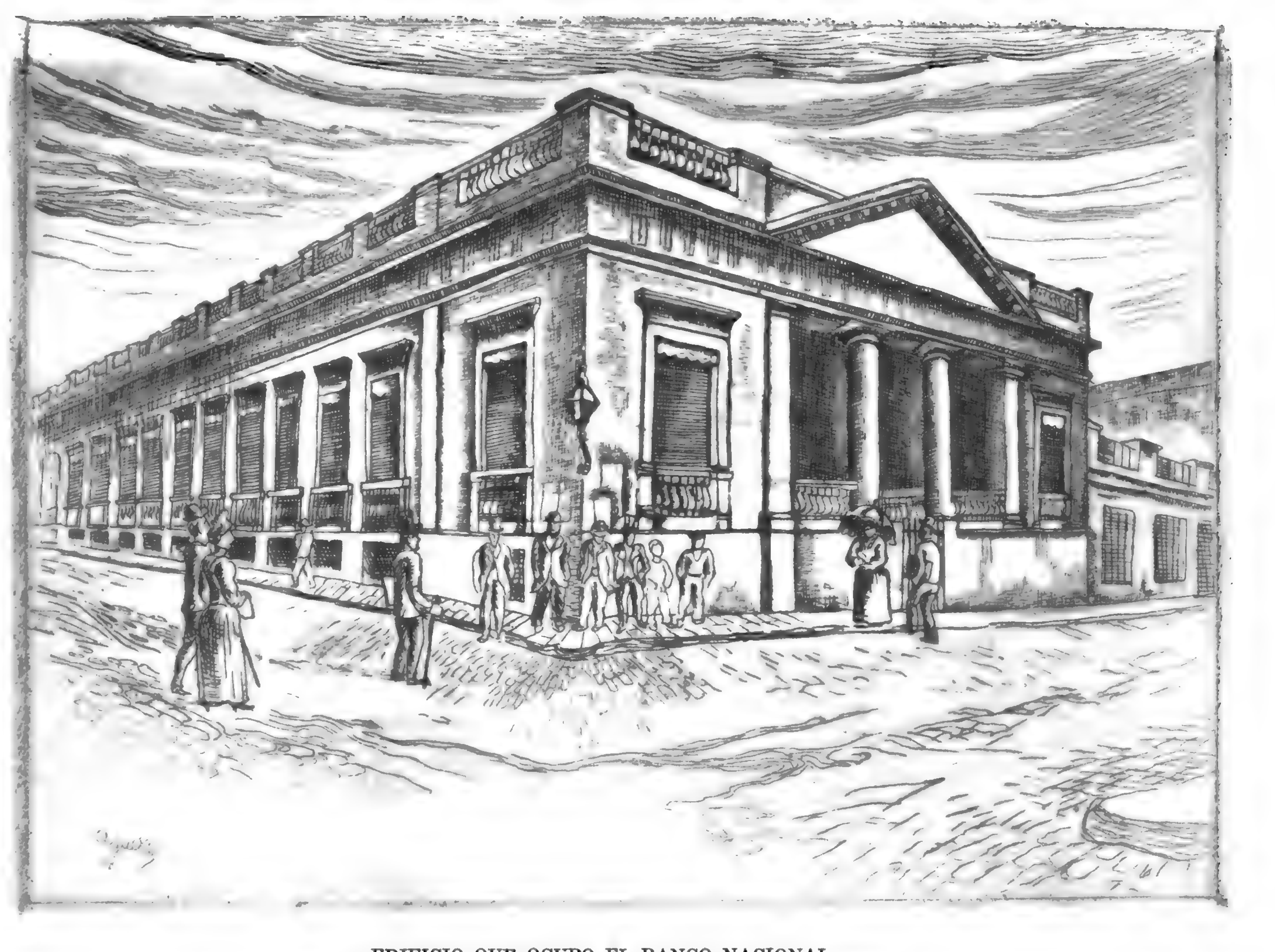
IV. — El problema planteado por la administración de los organismos públicos de gestión económica, fué resuelto con éxito por el Uruguay con el régimen de entes autónomos. La ley hizo, bajo el imperio de la Constitución de 1830, lo que el constituyente no pudo prever. La Constitución de 1917 articuló en el texto de la nueva Carta el principio autonómico cuyas líneas angulares, originales, quedaron ya incorporadas a nuestro derecho patrio, aunque el legislador nunca reglamentara el alcance práctico de ese principio. De ahí la falta de uniformidad en los procedimientos y la desorientación que más de una vez parecía vulnerar la esencia del régimen. La Constitución de 1934 fué más concreta, manteniendo el principio de la autonomía en un cuadro de supervigilancia cometida al Tribunal de Cuentas.

Los servicios que constituyen el dominio industrial y comercial del Estado serán administrados por directorios autónomos, establece el Art. 181 de la Constitución vigente, manteniendo así el principio de la pluripersonalidad directiva. Igualmente el Art. 186 reafirma la especialización orgánica, otro principio que contribuyó al éxito de estas instituciones.

Las normas presupuestales y de gestión de la nueva Constitución aseguran la autonomía financiera de los entes, la necesaria agilidad administrativa que los asimila a las empresas pri-

vadas y la responsabilidad de los directores, los que deberán rendir cuenta de su gestión al Poder Ejecutivo.

El Banco Hipotecario del Uruguay, como ente autónomo, está regido por un Directorio de tres miembros, cuyo mandato es de cuatro años y cuya designación se hace por el Poder Ejecutivo en acuerdo del Consejo de Ministros, previa venia del Senado otorgada sobre propuesta motivada y por tres quintos de votos del total de sus componentes.



EDIFICIO QUE OCUPO EL BANCO NACIONAL
(1887 - 1891) ESQUINA FORMADA POR LAS CALLES ZABALA Y PIEDRAS

CAPITULO IV

ORIGENES DE LAS INSTITUCIONES HIPOTECARIAS EN EL URUGUAY

Registros. — Leyes bancarias y Proyectos de Ley. — Sociedad de Crédito Hipotecario de 1866. — Ley de 30 de Mayo de 1881.

I. — Las instituciones de derecho hipotecario que rigieron en el Uruguay por largo tiempo, aún después de la emancipación, fueron las provenientes de la Madre Patria. Entre ellas las referentes a la publicidad de las operaciones hipotecarias, contenidas en la Pragmática del Oficio de Hipotecas que hemos aludido en el apartado II del capítulo I, que entrara a regir en España y sus dominios en el año 1768.

En virtud de dicho cuerpo legal existía en Montevideo un Oficio o Registro de Hipotecas, cuyo funcionamiento no sufrió modificaciones con la Independencia.

Fué en 1842 y a raíz de las dificultades financieras provocadas por la Guerra Grande, que el Gobierno de Don Joaquín Suárez enagenó el Registro en remate, pasando desde entonces a propiedad privada.

Luego del período caótico de la Guerra Grande y reiniciadas las actividades parlamentarias, se caracterizaron éstas por su fecundidad en tentativas de organización judicial, administrativas, etc., pese a lo intenso de los problemas financieros e internacionales del momento.

Se hacía notar en el medio la influencia de la cultura europea fomentada por la inmigración creciente y el intercambio intelectual que resultaba de la libertad de comercio.

Vemos así variadas tentativas de implantar en nuestro país instituciones y sistemas novedosos aún en el Viejo Mundo. Además de proyectos y leyes bancarias se estudian la hipoteca y el crédito hipotecario en diversos aspectos.

La primera ley bancaria, de 23 de Junio de 1853, se refirió fundamentalmente a la fundación de bancos de emisión. Sin embargo el primer proyecto concreto tratado por el Poder Legislativo, fué el presentado por el señor Fernando Menk, en 1853, convertido en ley el 4 de Junio de 1855, el cual, en su origen, se refería a un Banco de Hipotecas y Descuentos, aunque finalmente fuera sancionado como Banco de Emisión. Destácase la sensatez de las palabras de la Comisión de la Cámara de Representantes al aconsejar un paréntesis para la realización de operaciones hipotecarias por el nuevo Banco, que luego se denominaría Nacional Montevideano.

Decía así la Comisión en su informe:

"Uno de los más reales beneficios que el Banco pudiera ofre-
" cer para que el país marchara a una felicidad alta y segura,
" sería el de facilitar capitales sobre bienes raíces, pero lo im-
" perfecto de nuestra legislación hipotecaria y las positivas
" garantías que deben rodear a una institución que, en su mayor
" parte, tiene su apoyo y fundamento en capitales europeos que
" han de trasladarse a nuestro país, han hecho con dobladas razo-
" nes, necesario, prescribir que dichos adelantos sobre bienes raí-
" ces no serán obligatorios para el Banco, mientras no sea servida
" aquella legislación hipotecaria y armonizada con las garantías
" que debe sostener el buen crédito y libre acción de una empresa
" que, por primera vez, aparece entre nosotros".

Legislábase sólo, en consecuencia, en los aspectos relacionados con la emisión en los cuales las bases iniciales estaban prescriptas en la ley de 23 de Junio de 1853.

Las tendencias expresadas en el informe transcripto parcial-

mente líneas arriba, se tradujeron en las leyes de 27 de Junio de 1855, que creó un Registro General de Bienes Raíces, y la de 18 de Junio de 1856 sobre hipotecas legales y privilegios. Esta última ley dió origen a un registro especial de Privilegios e Hipotecas legales que subsistió paralelamente al Oficio de Hipotecas, de propiedad privada.

Fué por ley de 26 de Mayo de 1865 que recién se dió la estructura actual a los Registros de Hipotecas. Esta ley, codificada posteriormente en su mayor parte, fué proyectada por el Dr. Tristán Narvaja, y está articulada en su mayor parte sobre la base del Código Civil de Chile. En su parte final disponía la división de jurisdicción de los Registros de Hipotecas en dos secciones, de las cuales la primera comprendía los departamentos de Canelones y Montevideo, y la segunda el resto de la República. Esta subdivisión coincidió con la establecida en la ley de 5 de Abril de 1859 para la administración judicial.

De acuerdo con la ley de 1865, el Registro de la primera Sección se organizó sobre la base del antiguo Oficio de Hipotecas y el de la segunda Sección sobre la del de Privilegio e Hipotecas legales fundado en 1856.

II. — De las distintas leyes sobre Bancos promulgadas, se destacan la de Julio 2 de 1857, referente al Banco Mauá, y las de Julio 23 de 1857 y Julio 17 de 1858, relacionadas con el Banco Comercial, las cuales no hacen referencia alguna a operaciones hipotecarias.

Recién en 1860 se presenta al Poder Legislativo un proyecto del señor A. de las Carreras, ex Ministro de Hacienda, sobre fundación de Bancos Hipotecarios, cuyas disposiciones guardan cierta relación con las del Credit Foncier francés y la Caja Hipotecaria de Chile, instituciones que venían funcionando con éxito.

No llegó a sancionarse el proyecto del señor A. de las Carreras.

III. — En cambio en 1866, por resolución del Gobierno provisional del General Venancio Flores, de 18 de Agosto, se autorizó el funcionamiento de una institución denominada **Sociedad de Crédito Hipotecario**, que presentaba las siguientes características.

Capital inicial de $ 200.000, y máximo de $ 6:000.000; se subdividía en acciones de $ 500 c/u. Las operaciones, consistirían en préstamos con garantía de primera hipoteca hasta el 50 % del avalúo de los bienes respectivos y en las siguientes condiciones:

Plazo	25	años
Interés	14	% anual
Comisión.	2	” ”
Gastos	2	” ”
Amortización	4	” ”

El servicio total anual ascendía pues al 22 % y la mora en caso de falta de pago puntual de los mismos al 4 % mensual.

La Sociedad emitió obligaciones con interés del 12 % anual, rescatables por sorteo y a la par.

El Directorio elegido por los accionistas se compuso en principio de once miembros y fué luego reducido a siete.

Esta Sociedad subsistió penosamente, llegando a emitir alrededor de medio millón de pesos en obligaciones y a contratar préstamos hipotecarios por un importe algo mayor, viéndose precisada a entrar en liquidación hacia el año 1880.

Las condiciones en que realizó sus operaciones, gravosísimas para el deudor, hicieron que, como lo manifestara un legislador en Diciembre de 1880 “sólo operarán aquellos que llevaban la

" segunda intención de saldar con un buen pleito el día del pago,
" pues cerró la puerta al deudor bien intencionado".

En 1873 preséntase otro proyecto de Banco Hipotecario de Emisión y Descuento, del señor Mateo Magariños Cervantes, que no llegó a ser discutido. Igual suerte corrió otro proyecto presentado en 1874, denominado Banco Territorial y Agrícola.

El 14 de Noviembre de 1875, o sea dentro del período del Coronel Lorenzo Latorre, se otorgó concesión para instalar un Banco Hipotecario al señor Gregorio Torres, capitalista bonaerense. El Banco proyectado debería disponer de un capital inicial de $ 500.000 y podría emitir hasta 10 veces su capital en valores hipotecarios, con máximo de 15 millones de pesos.

IV. — Es en 1880 que se presenta un proyecto extensamente debatido y que dió lugar a la sanción de la ley de 30 de Mayo de 1881.

Bajo el nombre de Banco de Crédito Real Mixto, el señor Alejandro Gastón Bremon de Verragaude, que expresaba estar vinculado a grandes casas europeas de banca, solicitó se autorizara la creación de un banco cuya administración y gerencia le fué confiada según el propio articulado de la ley, y que funcionaría sobre las siguientes bases:

El capital, de $ 50:000.000 se respaldaría con propiedades y los accionistas podrían retirar hasta el 75 % de su valor en forma de crédito especial.

El Banco podría emitir **notas de crédito** fraccionarias de $ 0.50 a $ 500 por cinco veces el importe de su capital.

Los préstamos se harían al 5 % anual de interés.

El Banco no concretaría sus operaciones a las de carácter hipotecario sino que podría abarcar las ramas de emisión, descuentos, depósitos, seguros, etc.

Realizaría gratuitamente el catastro del país.

Si apreciamos que podría emitir notas de crédito hasta

250 millones de pesos, diez veces su capital autorizado, en un país de apenas 500.000 habitantes y con la única garantía exigida por los Poderes Públicos de mantener un encaje de $ 5:000.000 para responder a la conversión de las notas de crédito, impresiona el optimismo exagerado que trasunta la iniciativa.

Una estimación de la riqueza nacional de aquel entonces reflejaba las siguientes cifras:

Tierras de cultivo	$	7:168.150
” ” pastoreo	»	43:700.000
Departamento de Montevideo	»	50:000.000
Construcciones de campaña	»	35:498.000
Ganados	»	51:559.607
Tierras no denunciadas, ferrocarriles, etc.	»	30:000.000
Total	$	217:925.757

La situación del país, crítica, en los aspectos económicos, financiero y político, la resistencia que nuestro mercado ofrecía al papel moneda como consecuencia de los desastres bancarios, cursos forzosos, etc., impidieron apreciar los resultados de esta aventura.

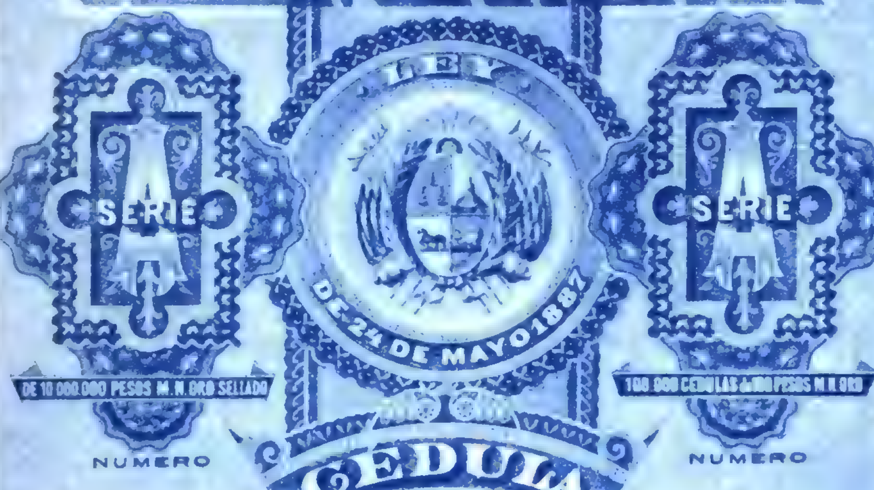
Llegamos ahora a la época en que la reacción económica de 1884-89 da origen a gran cantidad de entidades de crédito real que estudiaremos al considerar el Banco Nacional, en cuya historia se reflejan las de todas aquellas instituciones nacidas del optimismo y de la inexperiencia, que sólo dejaron en pos de sí ruinas y papel impreso.

REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

BANCO

NACIONAL

SECCION HIPOTECARIA



CEDULA

DE

CIEN PESOS

100 MONEDA NACIONAL ORO SELLADO 100

con servicio anual de seis por ciento de interes y uno por ciento de amortizacion.

SERIE SERIE

MONTEVIDEO de 18

Presidente

Gerente de la Seccion Hipotecaria

Director Gerente.

BANCO NACIONAL

TITULO SEGUNDO

EL BANCO NACIONAL. — EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY COMO INSTITUCION PARTICULAR. — EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY BAJO EL REGIMEN DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS.

CAPITULO I

EL BANCO NACIONAL

El Banco Hipotecario del Uruguay como institución particular. — Su relación con el Banco Nacional. — Precedentes. — Fundación. — Crítica de sus operaciones. — Liquidación.

EL estudio del origen, fundación y corta vida del ex Banco Nacional, tiene un interés especial, para el que desea apreciar muchos aspectos que presenta, aún actualmente, el Banco Hipotecario del Uruguay.

En efecto, los propios balances actuales, contienen rubros que proceden de la liquidación de operaciones que realizara la Sección Hipotecaria de aquel instituto, y que fueran legadas luego al Banco Hipotecario, conjuntamente con su entonces desprestigiada cédula circulante.

Ellas son el legado de aquella época de inflación y especulación desenfrenada que tuviera su fin en la crisis económica y financiera de los años 1890-92, que como dijeran voces oficiales: **arruinó a toda una generación de orientales.**

Si al Banco Nacional correspondióle actuar en las dos primeras etapas clásicas de una gran crisis económica, la de engrandecimiento y la de crisis propiamente dicha, le cupo al Banco Hipotecario afrontar en sus difíciles comienzos, el doloroso período de liquidación que, durante más de 10 años, hizo precaria la vida del nuevo organismo.

II. — A varias causas fundamentales, además de las imputables a la actuación del propio Banco Nacional, se debe la agudeza de la crisis de 1890-92.

En países de débil contextura económica, como el nuestro, los períodos de brusco engrandecimiento o de auge, preceden a crisis gravísimas pues, en vez de estar fundados en el trabajo, la producción y el ahorro, lo son en valorizaciones artificiales de los papeles bursátiles e incrementos disparatados del precio de las tierras, y en una superabundancia de medios de pago, desproporcionada con las necesidades reales del intercambio.

Cierto es que el Uruguay, en el período 1884-1889, había atesorado $ 20:000.000 por saldos favorables de la balanza comercial, pero la coincidencia del ingreso al país de otros $ 40:000.000 por la emisión de deuda externa en los mercados europeos, significó una excesiva abundancia de circulante, un crecimiento inusitado en los negocios, esencialmente de especulación, que no fué seguida por un paralelo desarrollo industrial y comercial.

Cuando las transacciones empezaron a tomar incremento, el valor de la propiedad a subir y los proyectos más inopinados a circular, notóse que los Bancos existentes, aleccionados por las experiencias sufridas, no seguían la corriente especulativa y se mantenían, como lo decía el mismo Poder Ejecutivo en su mensaje de 25 de Abril de 1887: "circunscriptos en su órbita de movi- " miento a las transacciones comerciales más rudimentarias"... " sin llenar las necesidades sentidas por la opinión"... etc.

III. — Por otra parte hacíase notar la necesidad de una Institución de crédito y emisión de mayor categoría, todo lo cual impulsó al Poder Ejecutivo a remitir el mensaje referido a las Cámaras, adjuntando diez propuestas de creación de Bancos, cuatro de ellas de carácter hipotecario, igual número de emisión, con secciones hipotecarias y dos con secciones de crédito agrícola.

Estas propuestas recogidas con muy pocos días de intervalo, se acompañaban con un proyecto de ley, en el que se acordaba la concesión para la creación del Banco al señor Emilio Reus y Bahamonde. representante de un sindicato de capitalistas.

Hacíase notar especialmente la necesidad de crear un organismo de crédito hipotecario a fin de poner "las tierras orien-" tales a precios iguales o superiores a los que hoy tienen las de "Buenos Aires"... por la facilidad del crédito, lo largo de la amortización y "cierta liberalidad prudente en las tasaciones"...

Informado el proyecto el 29 de Abril de 1887 por la Comisión de Hacienda de Representantes, hubo algunos intentos por partes de diputados de separar el Banco Hipotecario del de emisión, lo cual tal vez hubiera sido provechoso al librar la sección hipotecaria del espíritu de especulación que primó en el Instituto. Sin embargo se sancionó rápidamente el proyecto enviado, casi sin alteraciones.

El Senado a su vez, lo consideró previo informe de su Comisión el 11 de Mayo de 1887. Hizo algunas pequeñas modificaciones que fueron aceptadas en Diputados el 21 de Mayo del mismo año.

La promulgación tuvo lugar el 27 de Mayo de 1887.

El Banco estaba organizado como sociedad anónima, con un capital de $ 10:000.000 y un plazo de 90 días para constituirse.

El Directorio, en sus dos terceras partes era designado por los accionistas y en el tercio restante por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado. El Presidente, independientemente del tercio perteneciente al Estado, era designado también por éste en la misma forma.

El Gerente, nombrado por el Directorio, tenía voz y voto.

El Banco contaba con una Sección Comercial con facultades de emisión hasta el cuádruple de sus reservas en metálico y garantida en el resto de su importe con obligaciones mercantiles, etcétera. Además esta sección estaba autorizada para las operaciones bancarias en general.

La Sección Hipotecaria que podía segregarse y formar un Banco aparte una vez pasado un quinquenio, con la conformidad

previa de los accionistas y el Gobierno, estaba respaldada por todo el capital del Banco y debía tener una reserva no inferior al 5 % de las cédulas en circulación.

Las operaciones de la misma eran las siguientes:

1.° Préstamos sobre bienes inmuebles en general, de valor no inferior a $ 1.000 y a plazo no mayor de 30 años.

2.° Préstamos sobre buques con bandera nacional, de más de 50 toneladas, asegurados en forma, contra avería gruesa y pérdida total. Plazo no mayor de 5 años.

3.° Préstamos por cuotas para construcciones.

El porcentaje del préstamo, por regla general, no debía exceder del 50 % del avalúo, con un margen hasta los 2/3.

Las condiciones de los préstamos eran limitadas por la ley al 8 o|o de interés, 1 o|o de comisión y mora del 1 o|o mensual.

Las cédulas hipotecarias eran de un valor uniforme de $ 100, contando el Banco con el monopolio de la emisión, y el uso del escudo de la República en todos sus documentos.

Los préstamos sólo podían ser en primera hipoteca. Las amortizaciones extraordinarias no menores del 10 % del monto inicial de la deuda, estableciéndose una comisión del Banco en los pagos anticipados, hechos en cédulas, del 2 %.

Para el remate por ejecución se renunciaba a los trámites judiciales y se establecía una base mínima de los 2/3 de la deuda, pudiendo el Banco optar por la adjudicación o una nueva subasta en caso de no haber comprador en la primera.

No entramos a considerar otros puntos de la Ley Orgánica del Banco Nacional, tales como las relaciones entre el Estado y la Sección Comercial, accionistas, etc., por no dar una extensión innecesaria a este capítulo.

IV. — El 24 de Octubre de 1887, por escritura autorizada por el Escribano Díaz y García, se firmaba la primera escritura de hipoteca, designada con el N.° 1 de la serie "A".

...tuno en el Montevl. Año 1796

Mariscal de Campo de
Subalterno del Virrey,
[illegible] Veteranas y [illegible]
[illegible], Governacion militar
Juez de [illegible] de [illegible]
[illegible] por S. M. de
[illegible] &c.

el Ex.mo S.r D.n [illegible] de
[illegible] y Superintendente Gral de R.l
[illegible] de estas Provincias con fha de 14.
[illegible] que dice lo siguiente

Publicada en esa Capital con previo voto con-
sultivo del Real Acuerdo la Ordenanza for-
mada de mi orn para el Establecimiento de
Oficios de Hipotecas en todas las Intendencias
de este Virreynato dirijo a V. S. las adjuntas
copias de ella con las tablas de la [illegible] seña-
lados para el Registro de las Escrituras y contra-
tos, que comprende, a fin q.e se practique
a la mayor brevedad igual diligencia y tenga
el mas puntual cumplimiento en ese distrito.

Por tanto y para q.e lo mandado p.r la superiori-
dad se exacute, segun se previene or-
deno y mando [illegible]

...ando se fi...
...a acostumb...
...pias correspon...
...nuccion firma...
...to cl. oficio c...
...n en la dicho N...
...nato. fho en ...
Noviembre de mil ...

Antº Olaguer

Bartmé Domº Izanqui
Esnº de S.M.

Certifico, y doy fe, la en derecho necesaria: que hoy dia de la fecha se publicó por las Calles publicas de esta Ciudad, y a cuio acto concurrio el Ayudante de la Plaza Dⁿ Juan Lopez Orazon, asociado de mi el Escrivano, y del competente numero de tropa, Pifanos, y tambores, el Vando que antecede, y se fixaron las copias correspondientes de la Instruccion que en él se previene. Y para que conste lo firmo, y firmo en Montevideo [illegible] de Noviembre de mil setecientos noventa y seis y en este Papel comun, q.e se usa p.r Privilegio —

Bartmé Domº Izanqui
Esnº de S.M.

¿Qué puede decirse con respecto a las operaciones realizadas por el ex Banco Nacional, en su Sección Hipotecaria?

Siguieron el ritmo de la época y del instituto de que formaba parte.

Piénsese en los $ 400:000.000 de capitales nominales que sumaban los bancos, empresas y sociedades inscriptos en el Registro Público en el período 1887-1889, comparados con los seiscientos mil habitantes del Uruguay en aquel entonces; apréciese la falta de solidez de nuestro edificio económico, lo inseguro de la situación política del momento y luego éntrese a apreciar la actuación del Banco.

En la época de febril actividad 1888-90, dice un historiador: "Todo especulador que tenía alguna influencia en el Banco forzaba cuanto podía los aforos y luego de recibir las cédulas, olvidaba absolutamente su calidad de deudor persuadido de que el préstamo valía más que la propiedad y que era imposible cancelarlo".

Las dificultades experimentadas por la Sección Comercial en 1890, en gran parte debidas a que el Estado abusó de su crédito ante la misma, así como el atraso de los deudores, coincidente con una baja en la cotización de la cédula, dieron lugar a la sanción de la ley de 17 de Enero de 1890.

En esa ley se declaraba que el Estado garantizaba el servicio de interés y amortización de las cédulas hipotecarias hasta pesos 50:000.000, agregándose por ley de Mayo 2 del mismo año, que los valores que el Banco Nacional emitiera con la garantía del Estado en sus servicios, se denominarían Títulos Hipotecarios del Uruguay.

La ley de Enero de 1890, agregó algunas modificaciones de interés que encierran la demostración de que la falla más apreciable radicaba en los avalúos, a cuyo respecto la Ley Orgánica del Banco Nacional, no dictaba normas.

Se creaba una Comisión Fiscalizadora compuesta de tres titulares con sus respectivos suplentes, nombrados en la misma forma que el Presidente del Banco, con tres años de duración en sus funciones y remuneración de $ 300 mensuales, que debían considerar todos los avalúos que se produjesen, dictaminando en un plazo de cuatro días, aprobando o reduciendo la tasación. Si la reducción propuesta era mayor del 15 % la Comisión se integraría con el Presidente del Banco, el Jefe de la Sección Emisión y dos miembros del Directorio, y si esta nueva Comisión, así integrada, consideraba que la reducción debía exceder del 25 %, podía pedir la destitución del tasador al Directorio, el cual estaba obligado a decretarla.

Otras disposiciones eran:

1.° Elevar al 2 % mensual el interés de mora.

2.° Reducir el interés de los préstamos al 6 %.

3.° Suprimir el mínimo de valor para los bienes urbanos.

4.° Cerrar la emisión de Cédulas Hipotecarias.

5.° Facultad de cancelar las hipotecas vigentes por parte de los deudores a fin de renovarlas en los nuevos títulos que se emitirían con la garantía del Estado concedida en la ley.

Por ley de 19 de Diciembre de 1890 se dispuso la creación de un Banco Hipotecario, sin que se llegara a poner en práctica esta disposición, quedando sólo de esa ley la creación del Registro de Locaciones, Enfiteusis y Capellanías.

Entretanto las operaciones hipotecarias realizadas demostraban un criterio equivocado en la orientación del Banco.

Al llegar a los cuatro años de actuación, se registraban 164 operaciones en vigencia, de cuya apreciación podían extraerse las siguientes conclusiones:

164	préstamos con un monto total de . .	$	9:600.000
	De ellos		
54	préstamos concedidos a 9 sociedades anónimas, de las cuales 6 en quiebra, las cuales absorbían el 90 % de	$	3:600.000
3	operaciones en el Barrio Reus del Norte	»	2:000.000
107	operaciones con 71 deudores . . .	»	4:000.000
164	Totales	$	9:600.000

No eran tampoco gran parte de estas operaciones de carácter reproductivo, sino de especulación.

Una de ellas comprendía 30 manzanas de terreno en La Teja y el Pantanoso, inundables en buena proporción y en la zona suburbana de la Capital.

Esta conducta se reflejó pronto en las disponibilidades. Para atender el pago de los intereses de las cédulas y de los títulos de las cuatro series existentes, A, B, C y D, debió contraerse una deuda con la Sección Comercial que ascendió en 1891 a $ 1:600.000, equivalentes a más de dos años de servicios sobre el circulante de cerca de doce millones de pesos.

Más aún, sobre varias de las propiedades hipotecadas con la Sección Hipotecaria, la Comercial era acreedora en 2.° grado con garantía también hipotecaria, por cerca de un millón de pesos, situación que se complicó apreciablemente cuando esas segundas hipotecas entraron a formar parte de las garantías acordadas al Banco Popular del Brasil, en la operación de crédito que este Banco conviniera con el Nacional y el Estado, al 9 % de interés y por un monto de $ 3:000.000.

Considerando el valor de los bienes que garantían los gravámenes referidos, consta una estimación en $ 14:000.000 frente

a los $ 11:000.000 de préstamos vigentes al entrarse a la época de liquidación. Los avalúos originales ascendieron a 18 millones de pesos.

Justificadamente dice Terry al comentar la crisis de 1890 en la Argentina: "La tierra no se hipotecaba de acuerdo con su va- " lor real y efectivo. Se descontaba el porvenir de varias gene- " raciones", palabras que podían ser perfectamente aplicables en nuestro caso.

Aquí consideramos también oportuno transcribir tres artículos de la ordenanza chilena de 14 de Mayo de 1865, relativa a la Caja de Crédito Hipotecario de aquel país.

"Art. 38. — Los peritos que el Consejo nombrase para tasar " fundos que hayan de hipotecarse a favor de la Caja, deberán " hacer la operación teniendo presente la larga duración del prés- " tamo y fijarán en consecuencia el valor de los fundos sin aten- " der a la alza o baja de circunstancias variables, sino a las de " carácter permanente y que puedan subsistir durante todo el " período del préstamo".

"Art. 50. — El Consejo no está obligado a tomar precisa- " mente como base para otorgar el préstamo, la tasación de pe- " rito cuando la creyese exagerada o cuando atendiendo a la pro- " ducción del fundo, no la estimase bastante para responder por " las anualidades de la Caja y por los demás gravámenes que la " afecten".

"Art. 51. — Por regla general el Consejo, al calificar una " hipoteca, deberá fijarse especialmente en que el inmueble ofre- " cido no sólo ofrezca garantía por su valor sino por su produc- " ción constante y ordinaria, que deberá ser tal que siempre dé " al dueño medios de cumplir con regularidad con el pago de anua- " lidades".

V. — Hemos ya nombrado la palabra liquidación.

Nadie creía aún en ella y menos el propio Gobierno que bus-

caba paliativos en todas partes para darle vida al coloso cuyos cimientos él mismo contribuyera a socavar.

Transcurrido el período de inflación, engrandecimiento y riqueza que hemos tratado, asomó la crisis. Los golpes se sucedieron.

Tras las restricciones de los créditos y el hundimiento de los más débiles, llegó el estallido.

Se detuvo el alza de los precios, comenzó una baja vertiginosa, acelerada por el pánico de los especuladores y desaparecieron las fortunas. El Banco cerró sus puertas varias veces y aunque el Estado acudió en su auxilio con recursos como el préstamo del Banco Popular del Brasil, los grandes créditos congelados, obligaron en primer lugar al curso forzoso y luego a las moratorias.

En el Activo, registrábanse partidas de $ 4:525.922.88 y $ 2:914.761.05, la primera con un solo deudor, que se consideraban incobrables en $ 3:280.000 y $ 2:455.286.05 respectivamente.

Las quiebras se sucedían, la baja de los valores se producía sin remedio, cotizándose los hipotecarios a 20 % lo que justificó la liquidación, resuelta en Junio de 1891.

Se agregaron entonces a nuestro país las consecuencias de la crisis europea y mundial.

La suspensión de pagos de Boring Brothers y Cía de Londres, llamada la "acreedora de Sud América", poderosa firma que había llegado a suplantar a los Rothschild, arrastró al Banco Inglés del Río de la Plata, cuya liquidación también hubo de resolverse en ley de Agosto de 1891, con la que se consumó el desastre, y con él la caída definitiva del Banco Nacional y la suspensión del servicio de la deuda pública del Uruguay.

En el primer semestre de 1892 desaparecía el Banco Nacional de la República Oriental del Uruguay y con él una de las épocas de más fantasmagoría económica que recuerda el país.



Sr. JOSE MARIA MUÑOZ
PRIMER PRESIDENTE DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
(1892 - 1897)

CAPITULO II

EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY BAJO EL REGIMEN DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS

La fundación del Banco. — Período 1892-96. — Las propiedades. — Reiniciación de los préstamos. — Reacción. — Saneamiento del capital. — Ejercicios 1909 a 1912.

I. — Cerradas las puertas del Banco Nacional y hasta que en 1896 abre las suyas el de la República, una paralización grande dominó el mercado y las transacciones, llevándose a cabo la penosa liquidación de la crisis, con su inevitable secuela de quiebras y ejecuciones.

Los deudores acosados y sin crédito, sin posibilidades de reacción, vendieron en liquidaciones desastrosas que produjeron crecimiento en la oferta, no compensable con la demanda, que sufría la contracción natural de aquel difícil momento económico.

El crédito personal llevado a límites usurarios y el inmobiliario perjudicado por la baja del valor territorial, eran el signo del momento.

Sólo la disminución de la importación y la aparición de saldos favorables en la balanza comercial eran señales de un lejano mejoramiento. No al incremento de la exportación, sino al ahorro, reacción natural contra épocas de derroche y dilapidación, se debía este índice de reacción.

Es en medio de estos dolorosos sucesos, que se echan los cimientos del Banco Hipotecario del Uruguay.

Como en el capítulo anterior lo hiciéramos notar, flotaba en el ambiente, desde hacía algún tiempo, la idea de crear una ins-

titución bancaria similar. La ley de 19 de Diciembre de 1890 así lo demostraba.

Fué la creación del nuevo Banco una solución que encontró el Estado para salvar de la ruina dos grandes núcleos de capitales: los constituídos por los accionistas del ex Banco Nacional y los tenedores de cédulas y títulos hipotecarios emitidos por el mismo. Estos valores representaban más de veintiún millones de pesos nominales.

Los privilegios y aportes que se concedieron al Banco, resultaron aún insuficientes para su marcha normal, pero evitaron otra liquidación que hubieran soportado los accionistas y el Estado, como garantía de los valores hipotecarios, con un resultado fácil de prever.

La ley N.° 2175, de 24 de Marzo de 1892, fué en su letra, una transacción ofrecida a los accionistas del ex Banco Nacional, entre la liquidación y la fundación del nuevo Banco. Esta última fórmula significaba una quita del 50 % en sus créditos, pues las acciones del Banco Nacional se permutaban a razón de dos, por cada una del nuevo Banco.

La ley citada comprendió además, las siguientes disposiciones:

1.° El Estado tomaba a su cargo el Activo y Pasivo del Banco Nacional, cuya Sección Comercial se liquidaría, dictándose al efecto una moratoria de tres años.

2.° Los cupones vencidos y los títulos y cédulas sorteados, hasta el 31 de Diciembre de 1891, serían de cargo de la Sección Comercial.

3.° Se condonaban las deudas de la Sección Hipotecaria con la Sección Comercial, por un importe de $ 1:600.000.

4.° El nuevo Banco percibiría un aporte especial del Estado a la formación de su capital, consistente en $ 4:000.000 de títulos de una deuda pública denominada de Garan-

tía de 4 % de interés y 1 o|o de amortización acumulativa, cuya enagenación no podría realizarse sin acuerdo del Poder Ejecutivo. El Estado serviría esa deuda, lo que significaba un aporte anual para el Banco, por concepto de intereses, mientras se enagenaran los títulos respectivos.

5.° El nuevo Banco estaría exento de impuestos, salvo la contribución inmobiliaria y los municipales.

Los accionistas se reunieron en Asamblea el 23 de Abril de 1892, y, con fecha 26 del mismo mes, resolvieron aceptar la constitución del nuevo Banco como solución definitiva.

La propia ley de 24 de Marzo de 1892, contenía ya 32 bases o artículos en su casi totalidad recogidos de los similares del Credit Foncier de Francia y del Banco Hipotecario Nacional Argentino.

Las disposiciones más interesantes contenidas en las bases referidas eran las que siguen:

El Directorio, compuesto de cinco miembros, sería electo por los accionistas, y el Presidente por el Poder Ejecutivo, con anuencia del Senado. Para el primer Directorio se resolvió que un vocal sería designado por una Asamblea General de tenedores de cédulas y títulos en circulación, en que la posesión de cada $ 2.000 de valores daría derecho a un voto.

Se dispuso la supresión de las amortizaciones de valores por sorteo, cuando los valores se cotizaran bajo la par.

Las operaciones autorizadas eran las mismas que para el Banco Nacional, suprimiéndose la hipoteca naval y descartándose como garantía las propiedades no susceptibles de producir renta.

El préstamo máximo se fijaba en $ 150.000. La mora en el 2 % mensual y la comisión en un máximo del 2 o|o anual sobre el monto inicial del préstamo. Los reembolsos anticipados no podrían ser inferiores al 10 %.

En cuanto a las reservas y utilidades se estableció que la distribución de estas últimas entre los accionistas, se haría una vez apartado un 10 % para fondo de reserva y que si las ganancias líquidas superaran el 12 %, el excedente sería destinado a la amortización de la Deuda de Garantía.

La Asamblea Extraordinaria de Accionistas de 14 de Mayo de 1892, eligió los tres vocales que les correspondían en el Directorio, que debieron consignar una garantía de 200 acciones cada uno.

A su vez los tenedores de valores hipotecarios en reunión del 16 del mismo mes, eligieron el vocal respectivo. Con la designación de Presidente por el Poder Ejecutivo, que recayó en el Dr. José María Muñoz, quedó el Directorio en condiciones de actuar, realizándose la sesión de instalación el 17 de Mayo de 1892. distribuyéndose los cargos en la siguiente forma:

Presidente: José María Muñoz. Vicepresidente: Domingo Aramburú. Vocales: Martín C. Martínez, Germán Colladon y Juan A. Artagaveytia.

La Secretaría fué confiada al señor Conrado F. Rucker y la Gerencia al señor Juan Jiménez de Aréchaga, hasta entonces jefe de la Sección Hipotecaria del Banco Nacional.

II. — La situación de los préstamos hipotecarios la consideramos ya en el capítulo referente al Banco Nacional. Era desastrosa.

En cuanto a la solidez del nuevo Banco, apreciados los privilegios concedidos por la ley, tenemos que, el aporte fijo de los intereses de la Deuda de Garantía, equivalía a una tercera parte del servicio de cupones a afrontar, y la amortización a la puja, significó un enorme ahorro de capital y una ganancia importante por el tipo a que se realizaron las amortizaciones, pero, lo casi nulo de las demás entradas del Banco, pese a [illegible] misiones



Sr. JUAN JIMENEZ DE ARECHAGA

GERENTE DEL BANCO HIPOTECARIO

(1892 - 1911)

acordadas en las cuotas hipotecarias, más de $ 200.000 en los cuatro primeros años, y diversas dificultades que pasaremos a considerar obligaron a la adopción de medidas de emergencia.

Cabe hacer constar que el Art. 12 de la ley de 24 de Marzo de 1892, estableció una rebaja en el interés de los valores hipotecarios de las series A, B, C y D, en circulación, emitidas por el Banco Nacional y cuya emisión se declaró cerrada. Regiría el 4 % de interés anual hasta el 1.º de Enero de 1894, tipo que sería elevado al 5 % por los dos años subsiguientes, restableciéndose el servicio normal desde 1896.

Inició su marcha el nuevo organismo con inciertas perspectivas de pronta recuperación. Trasluce la memoria de su primer Directorio una magnífica exposición de esfuerzos, y el decidido afán de aquellos hombres de consolidar las bases del Banco para llevarlo a la conquista de la confianza que debía merecer como institución emisora.

El primer vencimiento de cupones a que hubo de hacer frente el Banco Hipotecario fué el del 30 de Junio de 1892, para el cual debió recurrir a un préstamo de $ 50.000 de una institución particular, cubriéndose entonces el servicio de intereses que alcanzó a $ 208.280 y la amortización de $ 51.900 nominales cuyo costo fué de $ 12.795.68 efectivos o sea a un promedio de 24.63 % de cotización.

La aproximación del vencimiento siguiente, de 31 de Diciembre de 1892, obligó al Banco a adoptar medidas especiales, entre ellas, remisiones hasta el 25 % sobre las cuotas adeudadas a los deudores que cubrieran sus atrasos, aceleración de medidas judiciales de cobro, etc., lo que le permitió concentrar en Caja los recursos para atender dicho compromiso. Empero, en la víspera del vencimiento, fueron embargados dichos fondos por la justicia a pedido del Banco Popular del Brasil, que perseguía en esa forma el cobro del Empréstito acordado al ex Banco Nacional.

Una situación de agudo peligro, que hubiera obligado al Instituto a cerrar sus puertas, se presenta entonces. Grandes esfuerzos realizan sus dirigentes para dar cumplimiento a las obligaciones del Banco, con pobre resultado, viéndose impelidos al definitivo recurso de caucionar, con autorización del Poder Ejecutivo, parte de la Deuda de Garantía, que formaba su capital, y se atendieron así los servicios de vencimiento inmediato.

El hecho de mantenerse esta situación para el vencimiento siguiente, de 30 de Junio de 1893, obligó al Banco a solicitar del Gobierno autorizara la suspensión del pago en metálico de los intereses de los valores circulantes, lo que fué autorizado por ley de 28 de Junio de 1893. Disponíase que el pago del cupón se haría mediante la emisión de Bonos Provisorios, cuya conversión a efectivo debía abrirse con anticipación al vencimiento del cupón siguiente. Esta facultad fué usada por el Banco hasta el 1.° de Julio de 1910.

Al propio tiempo que el Banco obtenía esta facilidad, se gestionaba ante los tenedores de títulos y cédulas una prórroga de la rebaja del tipo de interés de dichos valores, a fin de mantener el 4 % hasta el 1.° de Enero de 1897, o sea tres años más, y el 5 % por los dos años subsiguientes.

Una justa condición se contrataba, por la cual, si durante cualquiera de dichos períodos, el Banco repartía dividendos a sus acciones, se adelantaría el pago del tipo de interés de la etapa siguiente a la que estuviere trascurriendo.

III. — Es de justicia reconocer, en los Directorios del Banco de aquel entonces, la encomiable labor que desarrollaban y la claridad y franqueza con que exponían a los accionistas la situación del Banco.

En la primera memoria anual de 16 de Setiembre de 1893, decían luego de hacer notar que la diferencia entre los avalúos de

los bienes hipotecados, $ 13:627.011.97 y los préstamos y atrasos $ 11:237.089.30, era poco alentadora:

"En la imposible hipótesis de realizar esa gran masa de pro-
" piedades inmediatamente y durante la extrema depresión ac-
" tual de los valores territoriales, ese sobrante en favor de las
" garantías hipotecarias dejaría indudablemente en descubierto
" déficits considerables en los créditos sobre varias de esas pro-
" piedades".

Manteníase, eso sí, por el Directorio, que los valores de los inmuebles eran superiores a los saldos de los gravámenes originarios, deducidos los servicios impagos por los propietarios y para ello se guiaba por el valor de las propiedades adquiridas, frente a los gravámenes de las mismas. Las numerosas ejecuciones y adjudicaciones en pago que se realizaban acrecían rápidamente el volumen de aquel rubro.

El error de esta apreciación tenía una causa principal. Los precios de adjudicación no descendían por debajo del saldo de los gravámenes por la prescripción contenida en el inciso 2.° del art.° 4.° de la Ley Orgánica del extinto Banco Nacional, cuyo contenido se repetía en cada contrato hipotecario de los realizados por dicho Banco, y cuya redacción era la siguiente:

"La venta en remate, no podrá hacerse por menos de las dos
" terceras partes del valor del bien hipotecado..."

"Si el remate no diese resultado el Banco optará entre la ad-
" judicación o una nueva subasta..."

Y el Banco, por razones de economía, iba a la adjudicación inmediata del bien.

En esa forma ingresaban a la cartera de propiedades del Banco, numerosos inmuebles por un valor desproporcionado, como aún lo significaban los 2/3 del avalúo realizado, en las épocas de inflación pasadas.

La esperanza de una reacción en el valor territorial, hacía

que el Directorio aplazase año a año una retasa de las propiedades adquiridas, aunque la actitud del mismo, aconsejando la no distribución de dividendos, daba a entender la necesidad y conveniencia de considerar como no líquidos los resultados obtenidos, así como los valores de un Activo inflado excesivamente.

Apreciemos ahora algunas cifras que reflejen la orientación que hubo de darse a las actividades del Banco ante la gravedad de los problemas que lo afectaban y la situación general del país.

Apenas finiquitada la transacción con el Banco Popular del Brasil que dió origen a la emisión de una deuda internacional, en cuanto el Banco se encontró libre de trabas, comenzó una activísima liquidación de hipotecas en mora que significó en la mayoría de los casos, salvo algunas transacciones, la adquisición de los inmuebles gravados. En espacio de ocho años, se incorporaron a su Activo cerca de 300 propiedades con un valor de inventario de $ 7:000.000.

Al mismo tiempo se rescataron de circulación cédulas y títulos hipotecarios por $ 5:683.100 quedando un saldo en circulación de dichas series de $ 5:272.500.

Las hipotecas vigentes al iniciar sus actividades el Banco, garantían préstamos por $ 9:000.000 y quedaban reducidas a $ 277.393.66, mientras subsistían $ 5:115.400 como gravámenes correspondientes a las propiedades adquiridas.

Los años que siguieron fueron para el Banco de singular monotonía. Cumplía regularmente con sus compromisos, y trataba de activar la liquidación de la gran cantidad de propiedades que poseía, logrando que las ventas en remates por mensualidades y a largos plazos, produjeran entradas y ganancias que dieron a su gestión tranquilidad y desahogo.

IV. — En 1896, tentó el Banco reiniciar los préstamos en títulos hipotecarios abriendo la emisión de la serie "E".

No obtuvo el éxito que esperaba, pues apenas se escritura-



SEDE DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
(1892 - 1902) CALLE ZABALA ENTRE LAS DE SARANDI Y RINCON

ron $ 173.000, debiendo detenerse finalmente ante la baja cotización, inferior a 70 %, pese al interés del 6 % que devengaba esta nueva serie de valores.

El 1.° de Enero de 1897, venció la primera etapa del concordato celebrado con los tenedores de valores de las series emitidas por el ex Banco Nacional, y en consecuencia estos valores debían pasar a devengar el 5 % de interés.

Nuevos concordatos, en Junio de 1897 y Diciembre de 1899, prorrogaron esa rebaja, estableciéndose en este último que subsistiría la misma mientras el monto circulante de las series A, B, C y D no se redujera a menos de $ 3:000.000, en cuyo caso entrarían a devengar el 5 %, pasando al 6 % una vez la circulación bajase de $ 1:500.000.

Todo condicionado también, a que siguiese en suspenso la distribución de dividendos a los accionistas.

Además se convino en este concordato el pago trimestral de intereses en lugar del semestral en vigencia.

V. — Al iniciarse el año 1900, la situación del Banco estaba relativamente despejada.

Sus entradas aseguraban el servicio de los valores circulantes sobre la base del concordato últimamente mencionado.

Los préstamos hipotecarios vigentes en número de 13 estaban en buena situación y la demanda de crédito en el mercado se acentuaba, con lo que se preveía la reiniciación de estas operaciones.

El Banco de la República había realizado numerosas operaciones de crédito hipotecario de monto máximo de $ 2.000 c|u. por un total de $ 277.103.61 en un solo año de labor, a un plazo de 5 años y al 9 % de interés. Todos estos préstamos fueron concedidos sobre propiedades rurales.

La situación general del país mejoraba. Habíanse cerrado con superávits presupuestales los últimos ejercicios financieros.

También era favorable la balanza comercial. La población se acrecía con una numerosa inmigración de hombres de trabajo.

La valorización de los papeles de crédito se producía lenta pero firmemente, y habiendo alcanzado el Banco una sólida situación, inició tentativas de reanudar sus operaciones, objetivo que se presentó un poco difícil, pues habiendo cesado de repartir dividendo a sus accionistas, el poco valor de sus acciones (10,70 %) en la Bolsa, repercutía en la cotización de sus títulos.

Es entonces que el Directorio decidió activar la enagenación de las propiedades adquiridas, adoptando al efecto el sistema de remates combinado con ventas a plazo, y decidiendo importantes erogaciones para terminar los núcleos de casas de los barrios Reus del Norte y del Sur .

Llamaba la atención en los balances anuales el escaso rendimiento rentable de las propiedades adquiridas. En cambio las entradas por ventas a plazo iniciaron un crecimiento auspicioso, hasta importar más de $ 300.000 anuales desde 1905.

El ejercicio 1905|1906, señaló la reiniciación de los préstamos en títulos hipotecarios que alcanzaron a 79 con un importe de $ 885.000.

La cotización de la serie "E", de 6 % de interés, que alcanzó a 90 %, se elevó hasta 99.50 % en algunos días de 1906.

Estas notables condiciones hicieron converger al Banco numerosas solicitudes de préstamo, y dieron lugar a una emisión progresiva que alcanzó las cifras siguientes:

1905 - 1906	$	885.000
1906 - 1907	»	1:329.500
1907 - 1908	»	1:100.000
1908 - 1909	»	2:354.900
1909 - 1910	»	4:841.500

Con lo que se agotó el saldo a emitir de la serie "E", cuyo

monto inicial era de 5 millones, la serie "F" de 3 millones y la casi totalidad de la "G" de igual monto que la anterior.

Otorgó el Banco su preferencia a los préstamos rurales, que comprendieron el 55 % de las escrituraciones.

Casi dos tercios de estas colocaciones eran sobre propiedades rurales, hecho que indicaba el principio de la colaboración del Banco en el fomento de nuestras industrias madres, guiándose por el justo criterio de que era en la campaña donde debía desarrollar su acción, dado que las demás instituciones de crédito llegaban menos fácilmente a ella, y donde la necesidad de sus préstamos, que permitieran dilatar el vigor de sus trabajos, era notoria, por la condición fundamental de su amortización lenta, que armoniza mejor con la naturaleza y exigencias de esas industrias.

Una mejora general se notaba en la situación económica interna. La paz permitía a nuestra campaña producir más y mejor. Las obras públicas en la Capital, valorizaban los inmuebles urbanos.

Con el aumento de las operaciones hipotecarias, el producido de los intereses de contratos pasó a ser el principal rubro de ganancias, sobrepasando al aporte del Estado por intereses de la Deuda de Garantía. Lo efectivo de esta utilidad, resaltaba del escaso porcentaje de atraso, que sobre $ 9:132.118.00 de préstamos era apenas del 1.3 % (año 1910).

Es así que, por primera vez, el Directorio consideró como efectivas las utilidades de los ejercicios 1908 y 1909 por pesos 29.384.03 y $ 53.576.46, con cuyos resultados se enjugó el déficit de años anteriores.

Al mismo tiempo la mejora obtenida en el producido rentable de las propiedades del Banco se hizo notar en forma apreciable, pese a la disminución de los inmuebles en cartera por las ventas realizadas, pero con el acrecimiento de las fincas habilita-

das en el Barrio de Villa Muñoz que, en 1909, estaba casi totalmente alquilado en los 469 edificios que lo formaban, redituando una cantidad que ese año llegó a cubrir por primera vez, el servicio de los $ 1:600.000 en cédulas que lo gravaban.

VI. — Pero el hecho que tuvo lugar en 1909 y señaló un importante jalón en la vida de la Institución, por su trascendencia, fué el de la reducción de capital, aprobada en la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de 27 de Setiembre de dicho año, medida ratificada por la ley de 1.° de Diciembre de 1909.

Considerando el Directorio, presidido por el Dr. Antonio M. Rodríguez, que era llegado el momento de dar un valor real a los inmuebles existentes en el activo, de acuerdo con la normalización de los valores territoriales, por la época de prosperidad que se atravesaba, dispuso un cuidadoso avalúo de los mismos que se reflejó en la suma de $ 2:771.410.56 frente a la de $ 4:276.493.45 en que figuraban inventariados. Demostración notable del valor desproporcionado del citado rubro del Activo, aún en una época que no era de depresión.

Consideradas las otras partidas del Activo, resultó que el Capital del Banco en la realidad de los hechos, sólo podía estimarse en los 7 décimos de la suma de $ 5:070.000 en que estaba fijado, con lo cual debía reducirse a $ 3:549.000.

Luego de un estudio de esta situación por el Directorio, se resolvió a proposición del Ing. José Serrato, poner a consideración de una Asamblea Extraordinaria de accionistas la rebaja del capital del Banco, estableciéndose que las acciones por la diferencia, serían rescatadas semestralmente por licitación, aplicándose a ese fin el 50 % de las utilidades líquidas anuales.

Ese criterio no pudo primar en la Asamblea de accionistas. La gran mayoría de éstos, no eran ya los que veinte años atrás, suscribieran las acciones del ex Banco Nacional. Las enagenaciones se habían sucedido, habiéndose cotizado frecuentemente

las acciones en el mercado de valores. La posibilidad de que el Banco comenzase a repartir dividendos que se adivinaba próxima, el prestigio que iba adquiriendo el instituto, habían contribuído a su valorización y su demanda aumentaba a ojos vistas. Los especuladores habían fijado su atención en tales papeles.

Por ello la prudente medida que representaba la reducción de capital sólo se hizo efectiva a medias. Se reservó hasta un 8 % para dividendos y se dispuso la entrega de "certificados al portador" por las acciones que se retirarían, cuya proporción era de 3 por cada 10. Los certificados no gozarían de interés y serían amortizados con el excedente de las utilidades sobre el 8 % antedicho. En esta forma se creaban valores difícilmente amortizables, pues para llegar a ello, era necesario forzar las utilidades, en forma que el Banco no podría cumplir debidamente sus fines sociales y económicos.

Al mismo tiempo se autorizó al Directorio de la Institución para buscar una fórmula definitiva con los tenedores de cédulas y títulos de las series A, B, C y D, estableciendo un interés fijo, y gestionando se dejase sin efecto la cláusula del concordato de 1899, que dificultaba la fijación de dividendo a las acciones.

A raíz de las gestiones realizadas en ese sentido, el 24 de Febrero de 1910 se homologó el concordato definitivo con los tenedores de cédulas y títulos emitidos por el ex Banco Nacional, fijándose el interés de esos valores en el 5 ½ % anual en lugar del 4 % que devengaban y dejando sin efecto los últimos impedimentos a la distribución de dividendos.

Los dos ejercicios siguientes muestran al Banco Hipotecario del Uruguay en franco tren de progreso, con un aumento mensual de $ 400.000 en los préstamos vigentes que ascendió a $ 600.000 en 1911-12, y un porcentaje de deudores morosos mantenido por debajo del 2 ½ % del monto de los préstamos.

La emisión registraba estas cifras:

Ejercicio 1910-11	$	4:562.900
» 1911-12	»	7:639.100

el crecimiento es realmente notable.

En el balance al 31 de Marzo de 1912, los títulos y cédulas del ex Banco Nacional en circulación importaban sólo $ 2:226.700 frente a $ 20:060.000 del total de valores en poder del público.

En los tres últimos ejercicios, se comenzó el reparto de dividendos que fueron fijados en un 6,5 y 8 % respectivamente.

El Estado siguió atentamente la marcha del instituto. De su intervención en la liquidación del Banco Nacional y la fundación del Banco Hipotecario, obtuvo que, para controlar su funcionamiento, el Presidente fuera designado por el Poder Ejecutivo.

Pero no era suficiente. Un banco de crédito hipotecario exigía otra estructura.

BALANCE AL 31 DE MARZO DE 1912

Folio	Título de la cuenta	SALDOS Deudores	SALDOS Acreedores
1	Capital		$ 3:549.000.00
2	Deuda de Garantía	$ 2:809.000.00	
3	Emisión de Cédulas Serie "A"		» 1:563.100.00
4	" " " " "B"		» 150.500.00
5	" " Títulos Hipotecarios del Uruguay Provs. Serie "C"		» 170.000.00
6	Id. Id. "D"		» 343.100.00
7	Avalúo de Propiedades Urbanas Hipotecadas		» 326.994.03
8	" " " Rurales "		» 12.490.00
9	" total de Propiedades "	» 339.484.03	
10	Préstamos en Cédulas y Títulos Hipotecarios sobre propiedades Urbanas	» 65.737.37	
11	Sobre propiedades Rurales	» 2.284.94	
12	Muebles y Utiles	» 13.773.84	
13	Cuotas semestrales vencidas	» 3.932.01	
14	Obligaciones a cobrar	» 249.119.81	
15	Deudores morosos	» 58.298.15	
16	Banco Español del Río de la Plata		» 0.79
17	Cuentas pendientes		» 8.532.71
18	Ganancias y Pérdidas		» 247.488.40
26	Sociedad Anónima Bolsa de Comercio	» 200.00	
27	Intereses en suspenso		» 29.000.00
28	Servicio de Cupones Serie "B"		» 99.25
29	Avalúo de Prop. Rurales Hipotecadas Serie E.		» 2:856.052.53
30	Edificio del Banco	» 104.192.46	
31	Avalúo de Prop. Rurales Hipotecadas Ser. F.		» 2:338.951.62
32	Diversos Acreedores		» 115.71
37	Certificados al portador a amortizar	» 1:521.000.00	
38	" " " amortizables		» 1:521.000.00
39	Fondo de Previsión para las ventas a plazos		» 85.000.00
41	Hipotecas Rurales Serie "H"	» 1:247.781.59	
42	Avalúo de Prop. Rurales Hipotecadas Ser. H.		» 2:491.399.62
43	Fondo de Reserva		» 44.111.87
44	" " Subsidios y retiros del personal		» 4.407.20
45	Bonos Provisorios		» 406.00
47	Emisión de Títulos Hipotecarios Serie "G"		» 2:235.000.00
48	" " " " " "H"		» 2:689.100.00
49	Avalúo de Prop. Urbanas Hipotecadas Ser. G.		» 1:624.817.41
50	Hipotecas Urbanas Serie "H"	» 1:423.232.28	
51	Beneficios a Liquidar	» 141.960.00	
52	Avalúo total de Prop. Hipotecadas Serie "G"	» 4:044.204.16	
53	Emisión de Títulos Hipotecarios Serie E		» 2:361.500.00
54	Dividendos		» 1.826.00
55	Hipotecas Rurales Serie "I"	» 1:325.770.27	
56	Avalúo de Prop. Hipotecadas Rurales Serie "I"		» 2:451.255.67
57	Avalúo de Prop. Hipotecadas Serie "E"	» 5.481.065.49	
58	Avalúo de Prop. Urbanas Hipotecadas. Serie "H".		» 2:818.894.24
59	Emisión de Títulos Hipotecarios. Serie "F"		» 2:117.800.00
60	Hipotecas Rurales. Serie "E"	» 1:231.350.35	
61	Avalúo de Prop. Rurales Hipotecadas. Serie "G"		» 2:419.386.75
62	Hipotecas Urbanas. Serie "E"	» 1:093.493.69	
63	Garantías de ventas a plazo	» 136.20	
64	Servicio de Cupones. Serie "A"		» 5.930.00
66	Avalúo total de Prop. Hipotecadas. Serie "H"	» 5:305.284.86	
69	" " " " " " "F"	» 4:115.159.20	
70	" de Prop Hipotecadas Urbanas Serie "E."		» 2:625.012.96
71	Garantías de Alquileres		» 139.00
72	Emisión de Títulos Hipotecarios. Serie "I"		» 2:605.600.00
73	Avalúo total de Prop. Hipotecadas. Serie "I"	» 4:916.823.92	
75	Hipotecas Rurales. Serie "J"	» 1:779.744.47	
76	Emisión de Títulos Hipotecarios. Serie "J"		» 2:915.100.00
77	Avalúo Total de Prop. Hipotecadas. Serie "J"	» 5:835.886.50	
78	Avalúo total de Prop. Rurales Hipot. Serie "J"		» 3:419.781.43
79	Avalúo total de Prop. Urbanas Hip. Serie "I"		» 2:465.568.25
80	Hipotecas Urbanas. Serie "J"	» 1:119.998.41	
81	Avalúo de Prop. Urbanas hipotecadas. Serie "J"		» 2.416.105.07
82	Hipotecas Urbanas. Serie "J"	» 1:263.330.73	

83	Servicios de Cupones. Serie "J"		$ 44.653.50
84	Banco de la República O. del Uruguay		» 47.948.30
85	Servicio de Cupones Serie "F"		» 31.926.00
86	" " " " "E"		» 1.764.00
87	Banque de París et des Pays Bas	$ 15.062.60	
88	Banco Italiano del Uruguay (Cuentas Valores)		» 371.838.15
89	Depositantes de Valores		» 454.740.00
90	Valores Depositados	» 454.740.00	
91	Hipotecas Rurales. Serie "G"	» 1:426.692.90	
93	Servicio de Cupones Serie "G"		» 33.994.50
94	Compra de Cédulas y Títulos Hipotecarios	» 128.775.00	
95	Cuotas Semestrales. Serie "E"	» 55.667.22	
96	Servicio de Cupones. Serie "H"		» 41.439.00
97	Propiedades Adquiridas	» 530.265.67	
99	Hipotecas Rurales. Serie "K"	» 1:565.610.07	
100	Emisión de Títulos Hipotecarios. Serie "K"		» 2:574.800.00
101	Avalúo total de Prop. Hipotecadas. Serie "K"	» 5.079.613.21	
102	Avalúo total de Prop. Rurales Hipotecadas. Serie "K"		» 2:998.763.29
103	Hipotecas Urbanas. Serie "K"	» 1:008.017.43	
104	Avalúo de Prop. Hipotecadas Urbanas. Serie "K" ..		» 2:080.849.92
105	Hipotecas Urbanas. Serie "F"	» 886.883.73	
107	Aventin Mondino	» 412.500.00	
108	Utilidades en Suspenso		» 218.268.27
111	Caja	» 300.614.03	
113	Cuotas Semestrales. Serie "I"	» 73.742.56	
118	Hipotecas Rurales. Serie "F"	» 1:214.307.49	
119	Cuotas Semestrales. Serie "G"	» 60.014.65	
121	Liquidación de Villa Muñoz	» 1:610.310.11	
124	Servicio de Cupones. Serie "I"		» 43.158.00
125	Cuotas Semestrales. Serie "F"	» 50.724.72	
132	Honorarios de Tasación		» 499.08
137	Avalúo de Prop. Hipotecadas. Serie "F"		» 1:776.207.58
138	Hipotecas Urbanas. Serie "G"	» 792.849.71	
142	Diversos Deudores	» 38.864.39	
145	Cuentas Corrientes por Comisión	» 21.736.79	
148	Honorarios de Escribano		» 1.077.45
149	Cuotas Semestrales. Serie "H"	» 104.230.07	
151	Ventas a Plazos	» 319.057.76	
155	Servicio de Cupones. Serie "K"		» 39.340.50
156	Gastos de Instalación	» 421.14	
162	Hipotecas Rurales. Serie "L"	» 196.900.00	
163	Emisión de Títulos Hipot. Serie "L"		» 335.000.00
164	Avalúo total de Prop. Hipotecadas. Serie "L"	» 625.113.15	
165	Avalúo total de Prop. Rurales Hipotecadas. Serie "L"		» 366.737.59
166	Cuotas Semestrales. Serie "L"	» 307.69	
167	Hipotecas Urbanas. Serie "L"	» 138.100.00	
168	Avalúo de Prop. Urbanas Hipotecadas. Serie "L" ...		» 258.275.56
169	Contribución Inmobiliaria	» 1.738.62	
170	Depósitos por Préstamos de Construcción		» 207.147.60
171	Cuotas Semestrales. Serie "K"	» 23.843.40	
172	Valores en Garantía de Construcciones	» 205.500.00	
174	Impresión de Títulos Hipotecarios. Serie "L"	» 1.180.00	
175	Cuotas Semestrales. Serie "J"	» 73.521.58	
176	Servicio Provisorio de Títulos Hipotecarios. Serie "E"		» 35.422.50
177	Servicio de Cupones. Serie "L"		» 5.025.00
178	Servicio Provisorio de Cédulas y Títulos Hipotecarios "A", "B", "C" y "D"		» 30.617.12
	Totales	$ 62:909.150.42	$ 62:909.150.42

Los precedentes saldos constituyen el Balance General del Banco, correspondiente al 20.° Ejercicio vencido el 31 de Marzo de 1912.

Montevideo, Abril 1.° de 1912.

Santiago Rivas
Presidente.

Gustavo Déffés
Gerente.

Cornelio Guerra
Contador.



Don JOSE BATLLE Y ORDOÑEZ

PRESIDENTE DE LA NACION, CUYA FIRMA LLEVAN EL MENSAJE Y PROYECTO DE NACIONALIZACION DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y LA LEY RESPECTIVA.

TITULO TERCERO

EL SEGUNDO CICLO. — VEINTICINCO AÑOS COMO INSTITUTO DE ESTADO. — SU NACIONALIZACION. — PERIODO DE ORGANIZACION. — EPOCA DE AUGE. — PROLEGOMENOS DE LA CRISIS. — EL BANCO FRENTE A LA CRISIS.

CAPITULO I

EL SEGUNDO CICLO. — VEINTICINCO AÑOS COMO INSTITUCION DEL ESTADO.

La Nacionalización. —Fundamentos generales y particulares. — Procedimiento seguido. — Fuentes de recursos.

AL referirnos a los Bancos Hipotecarios en el Título Primero, hemos expuesto los diversos casos de mayor o menor ingerencia por parte del Estado en dichas Instituciones, refiriéndonos a los de Francia, Argentina, Chile, etc.

Llegamos a deducir que el funcionamiento amplio de los bancos hipotecarios, sin trabas, la manera de que éstos puedan realizar por completo sus cometidos económicos de distribuidores de la riqueza, y colocadores del ahorro nacional, exigía un régimen de administración especialísimo y, por parte del Estado, la concesión de ciertos privilegios y exenciones cuya importancia podría dar lugar a objeciones muy fundadas, si beneficiaran a entidades particulares, o sea, se pusieran al servicio de intereses y de fines, que bien pudieran desnaturalizar el objeto perseguido al crear los privilegios.

Sería del caso citar el privilegio de la emisión de cédulas, títulos y obligaciones hipotecarios, y aún, no el privilegio, sino la simple facultad de emisión, que encierran una inmensa responsabilidad que el Estado no puede considerar como ajena a sus actividades como representante del conglomerado social y defensor de los intereses colectivos.

Por ello es que el Estado ejerce en casi todos los países una

tutela tan severa sobre el funcionamiento de los organismos especializados en el crédito hipotecario. Aún en Francia y Estados Unidos de Norte América en que es tan poderoso el capital particular, constituye la intervención del Estado, la base fundamental de la organización de los Bancos, pues abarca los puntos principales de organización interna y sus representantes asumen los cargos de más importancia de la administración.

El mensaje del Poder Ejecutivo al Legislativo, de fecha 23 de Mayo de 1912, que diera origen a la ley de 8 de Junio del mismo año, hacía referencia, además, a diversos factores especiales, que en el caso especial del Banco Hipotecario del Uruguay, convertían su nacionalización en un hecho inevitable, de fuerza mayor, por decirlo así.

Dejando aparte los argumentos ya analizados, favorables en sentido general, a la intervención del Estado por medio del contralor o del monopolio, se entraba a la apreciación de los hechos producidos en la Asamblea de Accionistas del Banco, de 20 del mismo mes y año en la cual tuvo un papel descollante el Dr. Gabriel Terra, señalando un estado de cosas alarmante.

Se hacía notar que los tenedores de las acciones descuidaban su interés en la buena marcha del Banco al perseguir el lucro inmediato, con lo que la Dirección del mismo podía ser entregada a los más audaces, quedando el Estado, principal puntal del Banco por los sacrificios que por él hiciera y los privilegios que en el deseo de que cumpliera su misión fundamental le concediera, "sin defensa real ni efectiva alguna".

En efecto, con el fin de percibir una mayor utilidad inmediata, los accionistas habían rechazado el dividendo del 6 % propuesto por el Directorio y resolvieron se vertiera.

El mensaje elevado a la H. Asamblea General, destaca la ineficacia del contralor que ejercía el gobierno y la necesidad imperiosa de que el Instituto dejara de ser una sociedad anónima

emisora de valores, sobre los que repercutían las alternativas diversas, ocasionadas por los intereses en juego y la ausencia de seguridad de una administración decorosa. La confianza del público en la cédula sólo se conquistaría con la autoridad moral de los hombres que dirigieran el instituto.

El magnífico caudal de atinadas observaciones contenidas en el referido mensaje, destacan el valor de las razones que fundamentaoan el proyecto y permitieron una clara orientación en las decisiones que habría de tomar el Estado sobre el Instituto.

Fué decisiva la intervención del Presidente Batlle y Ordóñez para evitar un nuevo desastre como el del 90.

Decía el mensaje: "La acción del Banco sobre la riqueza " pública puede ser de un orden tal que puede afirmarse que ella " concurrirá a la valorización de la tierra, al mismo tiempo que " afianzará a todos los progresos nacionales".

Y agregaba, haciendo alarde de un extraordinario espíritu previsor: "El Estado está interesado, pues, pero vivamente inte- " resado, en que ese instrumento de crédito no vuelva a sufrir las " consecuencias de una gestión discutida o de una mala dirección " en la administración del Banco".

Como consecuencia de la situación anormal creada en el Banco por divergencias producidas en la referida asamblea de accionistas, y previendo los resultados desastrosos que para el crédito territorial tendrían aquellas, el Estado decide su intervención ya que "sólo esperaba para hacerlo, una oportunidad financiera conveniente" y, "seguro también ahora, de la realización financiera del pensamiento" obtiene la ley promulgada el 8 de Junio de 1912, que nacionaliza el instituto que habría de orientar el funcionamiento del crédito territorial, y al que otra ley de igual magnitud, la del 14 de Agosto de 1935, que trataremos más adelante, ha dado la solidez necesaria que le permitirá,

en su vida futura, definir la orientación de sus servicios, coaligándolos a las necesidades del país.

Los accionistas eran contemplados en sus derechos por el artículo 2 del proyecto, que fijaba abonar por cada acción el ciento quince por ciento de su valor nominal. Considerando bajo el precio establecido, se presentan aquellos en petición ante la Asamblea General, declarando que: "Si el sacrificio de parte de " nuestra propiedad fuera indispensable para llevar adelante la " gran reforma a que se aspira, puede V. H. tener la seguridad de " que cederíamos espontáneamente los derechos que podemos in- " vocar" pero, entendían que implicaba una gran injusticia el hecho que solamente ellos — unos pocos — fueran obligados al sacrificio de parte de sus bienes para una reforma de utilidad pública, donde todos los habitantes del país estarían obligados a contribuir por igual.

Solicitaban que, en atención a los derechos que invocaban, les fuera abonado por cada acción el ciento veinticinco por ciento.

La Comisión de Hacienda de la Cámara de Representantes consideró la exposición presentada por los accionistas, recibió una comisión de los mismos que amplió las razones expuestas en su petitorio, y guiándose por el justo criterio de que la operación convendría realizarla de común acuerdo, tratando de eludir los inconvenientes que pudieran surgir de cualquier otra forma en que se efectuara, insinúa una solución transaccional, llegando a aunar opinión con el Ministro de Hacienda, de aumentar en un dos por ciento el valor fijado por el Poder Ejecutivo. Esta modificación no mereció reparos en la Cámara y se aprobó, quedando fijado como precio para la adquisición de las acciones por el Estado el ciento diez y siete por ciento.

El artículo 7 de la ley, disponía que los miembros del Directorio y sus suplentes respectivos cesaran en sus cargos, y en



Ing. JOSE SERRATO

MINISTRO DE HACIENDA EN LA EPOCA DE LA NACIONALIZACION DEL BANCO Y CON CUYA FIRMA SE LANZARON EL MENSAJE Y LEY RESPECTIVA. PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY.
PERIODO 1914 - 1921

cumplimiento del artículo 8, el Poder Ejecutivo designó los cuatro vocales que habrían de integrarlo.

Como el Presidente, que lo era el Sr. Santiago Rivas, era nombrado por el Poder Ejecutivo de acuerdo con prerrogativas de intervenciones anteriores del Estado en el Banco Hipotecario, y la nueva ley no disponía su cesantía, quedó el funcionamiento del Banco a cargo de un Directorio integrado de la manera siguiente:

Presidente: señor Santiago Rivas; Vocales: a los señores Adolfo P. Mondino, Simón Baraibar, Francisco Ravecca y Esteban J. Toscano.

II. — Para la adquisición de los $ 3:549.000 de acciones, hubo de abonarse $ 4:152.000, o sea el 117 % con más de un 4 % de dividendo complementario, correspondiente al ejercicio anterior y aún no repartido.

La adquisición de las acciones fué realizada por intermedio del Banco de la República, al que le fué confiado ese cometido en la reglamentación de la ley, fijándose un plazo hasta el 2 de Julio del mismo año para finiquitar las compras por vía amistosa, con el apercibimiento de la expropiación una vez vencido el plazo.

El 26 de Julio de 1912, aclarada la situación de los directores anteriores, tomaron posesión de sus cargos los nuevos miembros, asumiendo la Presidencia el mismo que hasta entonces la desempeñaba, señor Santiago Rivas, y los puestos de vocales los señores Juan José Sosa Díaz, Carlos Búrmester, Solano A. Riestra y doctor Juan José Ramasso.

La Secretaría estaba a cargo del Dr. Enrique Rodríguez Castro y la Gerencia del señor Gustavo Deffés.

Por ley 4269 de 14 de Octubre de 1912, el Estado acordó su garantía al servicio de interés y amortización de los valores hipotecarios circulantes y estableció que las suplencias de los Di-

rectores nombrados estarían a cargo de los funcionarios que ocuparan los cargos de Director de Avalúos y Administración de Bienes del Estado y Presidente de la Comisión del empadronamiento de la propiedad inmobiliaria de la Capital, por su orden.

Esta ley completó la nacionalización del Banco.

III. — Para realizar la adquisición de las acciones contó el Poder Ejecutivo con autorización legislativa para disponer de Rentas Generales la cantidad necesaria, así como contratar préstamos bancarios con el Banco de la República con caución de las mismas acciones, y descontar en el país o en el exterior letras de Tesorería.

El reintegro de esos fondos se obtuvo de la emisión del empréstito contratado con la Ethelburga Syndicate de Londres, denominado **Títulos Uruguayos 5 % Oro 1914,** operación autorizada por ley de 24 de Diciembre de 1913, cuyo Art.° 3.° establecía que el aporte anual del Banco al Estado sería de $ 300.000, salvo que no alcanzasen sus utilidades a esa cantidad, en cuyo caso se depositaría en Rentas Generales lo que correspondiera al Estado como único accionista, de acuerdo con la Ley Orgánica.

Quedaba aún un punto por solucionar, el referente a los Certificados Amortizables al portador por $ 1:521.000 (30 % sobre $ 5:070.000) emitidos en 1909, y representativos de la rebaja de capital de aquella fecha.

El retiro de esos valores se hizo efectivo por la ley de 12 de Marzo de 1913, la cual creó la deuda Interna **Certificados Amortizables,** sin interés, con amortización fija de un 6 % anual, por licitaciones trimestrales que se iniciaron con la de 12 de Abril de 1913.

El ejercicio 1912-1913 — primero del ente oficial — terminó con halagüeño resultado, arrojando una utilidad de $ 300.619.95, a la que correspondía un dividendo del 7 %, que el Estado por

intermedio del Poder Ejecutivo, decretó que quedarían en el Banco para su giro.

Y es así que, en el verdadero comienzo de su carrera, la institución encontrábase débil en su contextura por la falta de reservas y la escasa movilidad de su capital, afectado por el peso de las propiedades heredadas de la liquidación de créditos del ex Banco Nacional, pero confortado con los privilegios que le acordaba el Estado, y la solidaridad de éste, que se constituía en garantía de su gestión.

Por otra parte, todo parecía anunciar que el país iniciaba una notable y franca evolución en su economía, en la que el Banco tenía un rol importante asignado.



Sr. SANTIAGO RIVAS
PRIMER PRESIDENTE DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
(NACIONALIZADO 1912 - 1913)

CAPITULO II

PERIODO DE ORGANIZACION

Primeros pasos del Banco. — Organización interna. — La Ley Orgánica. — Efectos de la Gran Guerra. — Operaciones realizadas.

I. — La conquista de la confianza pública, obtenida por la seguridad de la buena administración del Instituto, y la triple garantía que ofrecían los papeles que emitía, las reservas del Banco, la criteriosa avaluación de los bienes hipotecados, y la garantía del Estado, trajo como consecuencia que las solicitudes de préstamos presentadas alcanzaran casi la suma de veinte millones de pesos en su primer ejercicio, realizándose prestaciones por valor de nueve millones quinientos mil pesos.

Sus directores, con plena responsabilidad de su gestión, abocan con firmeza el estudio del perfeccionamiento del organismo y en el interés de que las operaciones hipotecarias que realice el Banco sustituyan, en el mayor número posible la de particulares, tratan de obtener para los que operen con el Banco los mayores beneficios.

Con este fin, y por su iniciativa, se promulga la Ley N.° 4.810 de 10 de Noviembre de 1913, por la que se reduce el costo de las operaciones realizadas con el Banco, estableciendo que los certificados e informes que éste solicite para los préstamos que acuerde, sean expedidos por las oficinas del Estado en papel común, libre de todo derecho, y que las escrituras que se extiendan con motivo de dichas operaciones, queden exentas de papel sellado y derechos de inscripción.

Los acuerdos de préstamos acrecentaron en notable forma, y el aumento progresivo que lógicamente se esperaba, obligó al Directorio a adoptar reformas en el régimen administrativo del Banco, que condujera a establecer un acabado control en las operaciones y al perfeccionamiento integral de sus servicios.

II. — Organizó y modificó el presupuesto del Banco, estableciendo categorías y clases en su personal, y creó, entre los nuevos servicios, dos de importantísima función, que suministrarían al Directorio los informes necesarios para el mejor desempeño de sus tareas: la Escribanía de Control, con el fin de realizar un contralor minucioso y exacto en todo lo relativo a la contratación de los préstamos, y, la sección Técnica y Archivo Administrativo para verificar los avalúos de los bienes ofrecidos que darían base para el otorgamiento de los préstamos solicitados.

III. — El 26 de Junio de 1914 terminaba el Directorio del Banco el estudio del proyecto de Ley Orgánica.

El proyecto referido, completísimo, compendiaba en su articulado, las disposiciones más interesantes de las Cartas Orgánicas o Estatutos de los Bancos similares así como las bases que los miembros del Directorio Señores Carlos Búrmester y Solano A. Riestra, sometieran a esa corporación.

Elevado al Poder Ejecutivo, con fecha 4 de Julio de 1914, fué sometido a la aprobación del Poder Legislativo y promulgado con fuerza de ley el 22 de Octubre de 1915.

Pocas transformaciones ha sufrido dicho estatuto hasta la fecha.

IV. — Las actividades desarrolladas por el Banco, en los ejercicios siguientes a su nacionalización, debido a las hondas perturbaciones causadas por la Gran Guerra, no siguieron el ritmo ascendente que se esperaba.

Con todo, y pese a la baja cotización de los títulos hipotecarios que en oportunidades descendieron por debajo de 80 %, mantuvo el Banco en pie la oferta de sus préstamos a los interesados, sin tener en cuenta el precedente de otros países donde se decretó la suspensión de actividades en los bancos hipotecarios.

La política del Banco con sus deudores fué de espera y condescendencia, otorgando facilidades que no produjeran efectos dañosos a su marcha; proponiéndose no concurrir por su parte a ahondar la crisis con sus consecuencias desgraciadas para el valor territorial; evitando ejecuciones para lograr el pago de los atrasos o la liquidación de las deudas, "medio que nosotros, en estos momentos de profundas dificultades económico-financieras nos empeñamos en no emplear, en obsequio a un superior interés nacional, sino como recurso realmente extremo, y en el menor número de casos posibles".

El servicio prestado a nuestra economía con esta actitud, fué evidente. Pese a dicha baja de valores, el Banco aumentó sus operaciones con relación a las realizadas por particulares, obtuvo la confianza de los ahorristas en sus valores por la forma en que cumplió sus compromisos, y sobre todo resalta el hecho, de que, cuando se produjo el alza de precios de los productos de nuestra industria agropecuaria, las cancelaciones con particulares, superaron apreciablemente las operaciones realizadas, mientras que en el Banco se mantuvieron dentro del nivel normal.

Los préstamos vigentes que ascendían a 25 millones de pesos en 1912, pasaron a 49 millones en 1921, o sea un aumento del 76 %.

El importe de los servicios hipotecarios en mora, pese al ligero aumento producido en el rubro respectivo, nunca llegó a sobrepasar un porcentaje del 2.80 % sobre los gravámenes.

Frente a este hecho, las reservas del Banco crecían harto lentamente, lo que motivaba continuas advertencias del Directorio, en las memorias anuales, sobre la necesidad de dedicar pre-

ferente atención a la constitución "de fuertes reservas de fácil disponibilidad".

La contribución anual de $ 300.000 al Tesoro Público prescripta en la ley de 24 de Diciembre de 1913, ya mencionada, agregada a la necesidad de cubrir los quebrantos de cada año, que, según el régimen de práctica en instituciones similares se hace mediante la afectación de las reservas especiales, y pérdidas de importancia que hubo de soportar la Institución en dos casos mencionados especialmente en las Memorias, impidieron la constitución de los fondos de reserva necesarios y el aumento de los ya creados.

Por otra parte el crecimiento lento de las operaciones se hizo notar también en las utilidades. Hasta 1923 no pasaron éstas de $ 500.000 anuales.

En 1922, las reservas alcanzaban apenas al 1.52 % del monto de los préstamos vigentes.

Afortunadamente el atraso de los deudores hipotecarios, contenido por la política prudente del Directorio, no se hacía sentir mayormente.

El beneficio derivado de la nacionalización del Banco, no sólo se apreció en el mayor prestigio del Instituto, sino que, desde el punto de vista de los deudores, se tradujo en disposiciones como la contenida en la ley de 1.° de Junio de 1914, que estableció que la comisión del Banco se calcularía sobre los saldos de la deuda, en lugar del capital inicial como había sido práctica hasta entonces.

Pasado el momento de general incertidumbre, vuelve el Banco a operar casi en las mismas condiciones que lo hiciera antes del conflicto, signo evidente de la confianza que merecía su gestión, logrando al distribuir en sus préstamos sumas apreciables, la solución de situaciones seriamente comprometidas en aquellos momentos de difícil obtención de créditos y contribuyendo en esta

forma a detener el derrumbe de los valores territoriales, uno de los fines primordiales del Instituto.

Dentro de esa orientación, llenando ampliamente la finalidad para que fuera creado, supera el Banco el momento de gran desconcierto mundial producido por la guerra europea, dejando la evidencia de la excelente gestión de su gobierno, que contribuyó a través de una labor ardua y compleja a dar al organismo el orden, el crédito y la solidez que mereciera.

V. — Las propiedades del Banco seguían constituyendo un problema importante. Gran parte de las enagenaciones a plazos convenidas en 1910, 1911 y 1912 quedaron sin efecto por desistimientos que dieron lugar a que volvieran a poder del Banco 200 casas en el Barrio Villa Muñoz, terrenos en Capurro, etc., inventariados en cerca de un millón de pesos.

El 4 de Junio de 1916 comenzó sus actividades la sección Caja de Ahorros, a la cual nos referiremos en capítulo especial.

Iniciada la emisión de la serie "M" en 1912, se prosiguieron emitiendo series de $ 5:000.000 cada una, designadas con las letras "N", "O", "P", "Q" y "R", elevándose el monto a $ 10:000.000 desde la serie "S", que como la "T", entraron totalmente en circulación antes de finalizar el ejercicio 1920-1921.

El porcentaje de los préstamos sobre los avalúos demostraba la prudente línea de conducta seguida por el Banco, al mantenerlo por debajo de 45 %. La Ley Orgánica prescribió que el Directorio no podía aumentar el avalúo del tasador y que para llegar a los dos tercios del valor debía constar el voto acorde de los siete miembros del Directorio.

El Directorio hacía notar la conveniencia de establecer normas fundamentales en la apreciación de valores, y el peligro que significaban las épocas en que "el movimiento de la propiedad " adquiere gran nerviosidad y los valores no tienen otra fijeza

" que la que le dan los que resueltamente no quieren vender a " precio alguno".

Medidas de seguridad autorizan al Banco en el artículo 74 de su Carta Orgánica, a tomar posesión judicial y a proceder al embargo de la renta de los bienes hipotecados cuyos deudores se encuentren atrasados en el pago de los servicios.

La sección Administración de Propiedades, creada a ese efecto, realizará luego la administración del bien, atendiendo con el producido de la renta el pago de los servicios hipotecarios, gastos de administración, contribución inmobiliaria, etcétera, devolviendo la posesión de la propiedad al deudor una vez regularizada la situación de atraso, o procediendo a la liquidación del bien por remate público, si aquella persistiera.

La eficiencia de los servicios de esta sección, comparables a los de instituciones especializadas con ese fin, ha movido a un gran número de propietarios a entregar al Banco, en forma voluntaria, sus propiedades en administración, que solamente son aceptadas en la condición especial que el bien se encuentre afectado con hipoteca en la misma Institución. Esta clase de administración significa para el Banco una garantía más al préstamo, ya que al percibir por cuenta de sus propietarios la renta producida, asegura el regular cobro de los servicios, a la vez que libera a los dueños de las fincas de la constante preocupación del pago de cuotas, contribución inmobiliaria, seguros y demás, todas ellas de variable vencimiento, debiendo únicamente concurrir a retirar los excedentes que hubieren, una vez satisfechas las obligaciones.

Estudia actualmente la dirección del Instituto un plan de organización que aumente la eficacia de estos servicios.

Otra beneficiosa innovación para sus clientes ha introducido el Banco en su sección Seguros.

Es obligación impuesta a los deudores, por prescripciones de la Ley Orgánica, el concertar seguros contra incendio sobre las



Sr. GUSTAVO DEFFES

PRIMER GERENTE DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

(NACIONALIZADO 1912 - 1921)

propiedades ofrecidas en garantía de préstamos, endosando a favor del Banco las pólizas y sus renovaciones, debiendo quedar depositadas en el mismo hasta la cancelación total del préstamo. Las distintas fechas de vencimiento y la forma en que los deudores realizaban las gestiones para la obtención de pólizas, — haciéndolo unas veces por su cuenta y encargando al Banco en otras, — habían hecho complejo el funcionamiento de la Sección, complicando a la vez el contralor de los seguros.

Los resultados de un meditado estudio, lograron simplificar el funcionamiento de la oficina y la tramitación de las pólizas.

Realizando la recíproca colaboración que debe existir entre organismos del Estado, conciertan entre el Banco Hipotecario y el Banco de Seguros un convenio de beneficiosos resultados prácticos. La vigencia de éste regularizó el vencimiento de las pólizas, llevándolas todas a fechas determinadas, asegurando a la Institución la facilidad de su contralor, y, al encargarse el Banco de realizar todos los trámites necesarios para la obtención de pólizas, sin que demande a los deudores gasto alguno, otorgándoles los mismos beneficios y facilidades que si concurrieran ellos mismos al Banco de Seguros, obtiene el organismo mejoramiento en la organización de su oficina y extiende a su clientela las bondades de su nueva actividad.

El monto de seguros constituídos hasta la fecha, alcanza casi la suma de ciento setenta y nueve millones y medio de pesos.

Destacable, en grado sumo es el reglamento interno del Banco de Junio de 1918, que significó, por mucho tiempo, el más alto nivel de organización alcanzado por la Institución.

Este verdadero código interno regulaba el funcionamiento de las oficinas, las relaciones entre los funcionarios, establecía normas de conducta para los mismos, preceptuaba concretamente la tramitación de las solicitudes y su forma de presentación, formularios, etcétera.

Entraremos ahora en la época que podemos llamar de auge, por el crecimiento de las actividades del Banco, tanto en el aspecto social como en el económico, que lo llevó a ser uno de los factores determinantes, en un período de notable transformación para nuestro país.



LOCAL QUE OCUPO EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
(1902 - 1911) ESQUINA FORMADA POR LAS CALLES SARANDI Y ZABALA

CAPITULO III

EPOCA DE AUGE

La postguerra. — Una crisis. — Incremento de las operaciones. — Edificación. — El medio rural.

I. — El período de gran actividad comercial de los años 1917, 1918 y 1919, en que nuestro intercambio con el exterior superó holgadamente los $ 200:000.000 anuales, dejando saldos importantes a favor de nuestro país, sufrió la esperada retracción, causada por los enérgicos esfuerzos de países beligerantes en la Gran Guerra Europea, tendientes a la reconstrucción de su economía, el saneamiento de su moneda, etc.

II. — Esa retracción, que alcanzó su nivel máximo en 1922, significó una gran disminución en los valores de nuestra producción, superior al 50 %, desde 1919 a 1922. Sin embargo las cifras de la exportación en 1919, que en los dos años subsiguientes en cuanto a cantidad, habían sufrido disminución apreciable, fueron superadas en 1922, y siguieron manteniéndose en alto nivel compensando parcialmente la baja de los valores unitarios lo que impidió la prolongación de la crisis, tanto más, ante el ingreso al país de considerables sumas en metálico por el reintegro de los créditos concedidos a Inglaterra y Francia y por la política de empréstitos externos que se adoptara por entonces.

La baja de los valores de la producción, ya citada, repercutió en los precios de ajuste de los arrendamientos y ventas de la propiedad rural, y en la demanda de crédito por parte de los estancieros y agricultores, que alcanzó su punto máximo en

los años 1922-23, llegando a cifras que no volvieron a ser superadas.

La estabilización de los precios y las rentas, producida posteriormente, hizo volver a la normalidad la demanda referida, como podemos apreciarlo en las cifras que transcribimos, correspondientes a los préstamos hipotecarios rurales solicitados y realizados por el Banco Hipotecario.

Año	Solicitudes			Escrituraciones		
	N.°		Importe	N.°		Importe
1919-20 . .	191	$	5:882.800	107	$	2:520.550
1920-21	245	»	12:253.750	125	»	5:873.300
1921-22 . . .	528	»	15:370.250	316	»	7:601.750
1922-23 . . .	549	»	18:264.975	325	»	11:205.250
1923-24 . . .	521	»	12:238.350	356	»	5:986.850
1924-25 . . .	500	»	9:392.150	258	»	3:921.175

III. — Desde el año 1918, se inició en la Capital de la República, un desarrollo progresivo de la edificación, cuyo ritmo se aceleró en 1921.

Fué importantísima la contribución del Banco a esta obra, que tantos capitales absorbió, y fué fomentada por la acción municipal, que, al mejorar la pavimentación permitió extender considerablemente la zona urbana.

En la ley de 27 de Octubre de 1919, que propendía al fomento de la construcción de viviendas para obreros, el Banco, tratando de concurrir a la solución del capital problema de la escasez y carestía de la habitación, tuvo íntima intervención en la redacción de la misma, al amparo de la cual se construyó, con la base de una operación hipotecaria en el Instituto, un importante barrio de viviendas obreras en la Villa del Cerro.

De su Directorio surgen proyectos tendientes a contribuir a resolver el problema nombrado.

Uno de ellos. que más tarde se convertiría en la Ley N.° 7.395, de 13 de Julio de 1921, se distinguió entre la enorme masa de los beneficiados con su aplicación, por el nombre de Ley "Serrato".

Propendía esta ley a que los empleados públicos y empleados y obreros de las empresas particulares comprendidos en los beneficios de las leyes sobre jubilaciones, con más de diez años de servicios y que estén en situación legal de jubilarse y de percibir la asignación correspondiente, pudieran concertar con el Banco operaciones de compra de propiedades, de éste o de particulares y realizar préstamos para edificación. Establecía, además, que dichas viviendas debían de ser destinadas al uso exclusivo del empleado y de su familia.

Propicio ambiente encontró el proyecto en los Poderes Públicos, y en el informe que redactara la Comisión de Hacienda de la Honorable Cámara de Representantes sobre el mismo, que fué favorable, se formulaban interesantes consideraciones, haciéndose notar que esta iniciativa constituía un magnífico aporte para la solución del problema de la vivienda.

Dos características fundamentales tenía esta clase de operaciones. En primer lugar el préstamo podía llegar al 85 % del valor venal de la propiedad a adquirir o edificar. Y en segundo término, la retención que mensualmente se hacía en el sueldo del deudor para atender el servicio de la hipoteca. Esta retención por mandato de la ley, la debe hacer el patrono y entregarla al Banco. Se explica que con esta garantía, el porcentaje de préstamo fuese tan elevado.

La experiencia obtenida con la aplicación de la ley de Julio 13 de 1921, aconsejó la necesidad de reformarla. Sus disposiciones, restringidas en algunos puntos y demasiado amplias en otros,

impedían que su acción se desenvolviera siguiendo la útil finalidad de su creación.

El Directorio del Banco se dedicó al estudio de las reformas necesarias, y formuló un proyecto, convertido en la Ley N.° 9.385 de 10 de Mayo de 1934, en el que ponía en vigor modificaciones ampliando o restringiendo, según los casos, disposiciones de la ley anterior.

Las reformas introducidas con carácter restrictivo, fueron inspiradas en el sano criterio de evitar la desnaturalización de la Ley Serrato. Se limitó hasta la cantidad de quince mil pesos, y en un solo préstamo, el monto de las operaciones, desalojando así el objetivo de adquirir viviendas costosas. La prohibición de vender o gravar la finca sin autorización del Banco, trata de evitar la realización de operaciones, muchas veces de ruinoso resultado.

Las ampliaciones adquieren proporciones de gran interés: dan derecho a los pensionistas a operar con el Banco; otorgan libertad a la mujer casada para realizar préstamos sin la venia judicial y sin consentimiento del marido; reducen o exoneran, determinando los casos, la contribución inmobiliaria; aseguran la inembargabilidad de los bienes hasta que el préstamo no se halle reducido hasta el 50 o 60 % del valor venal; prolongan los plazos de la hipoteca en caso de fallecimiento del deudor, todo lo cual, unido a otras reformas, trata de salvar las imperfecciones que la aplicación de la Ley, en su redacción original, puso en evidencia.

En oportunidad de la discusión de la ley de 13 de Julio de 1921, se hizo a la iniciativa una objeción interesante: se señaló que excluía de recibir sus beneficios a los empleados y obreros del interior de la República, lo que motivó una explicación de la comisión que informó el proyecto manifestando que se estudiaba una ampliación del mismo, que contemplaría la situación de aquellos empleados. Quince años más tarde, la Ley N.° 9.562 de 17 de Abril de 1936, materializando un positivo espíritu de justicia, hacía al-

canzar los derechos a la adquisición de su propia vivienda a todos los empleados y obreros de la República con derecho a jubilación.

El saldo de $ 14:045.177.57 que arroja al 31 de Diciembre de 1936, los préstamos acordados al amparo de las leyes que acabamos de citar, establece claramente la eficacia de las mismas y la magnitud del concurso del Banco en esa obra de alto valor social.

El período de auge del Banco merece aún mayores puntualizaciones.

No considerando el crecimiento anormal de los préstamos rurales del período 1922-23, tenemos que el incremento de los préstamos urbanos parecía presentar una base firme, en relación con hechos similares de otros países y más justificado en el nuestro en que el desarrollo fabril y comercial provocado por la conflagración europea, seguía defendido por entonces por nuestro régimen aduanero eminentemente proteccionista, lo que redundaba en una mejora del nivel de vida en la Capital que se hacía sentir especialmente en el renglón de la vivienda.

Estos factores, el desarrollo del crédito, la abundancia de capitales, en que influía el metálico que ingresaba al país por conceptos que ya hemos enumerado al principio de este parágrafo, contribuían a un mayor desequilibrio entre el standard de vida urbano y el rural.

Pese a la inversión en gran parte remunerativa de los empréstitos contratados, con los que se dió gran actividad a las obras públicas, muchos de los capitales circulantes en esa abundancia de dinero, no tuvieron ubicación reproductiva sino que derivaron hacia la importación de artículos de lujo, y, unidos a los dividendos del capital extranjero situado en el país y al

servicio de la deuda pública externa, se tradujeron en un déficit permanente en nuestro balance internacional de pagos.

El aspecto que presentaba nuestra producción no era tampoco lo suficientemente favorable. La evolución hacia mejores sistemas y renglones más remuneradores era demasiado lenta.

La sanción de leyes especiales de colonización, basadas también en el crédito hipotecario como las de 20 de Junio de 1921 y 10 de Setiembre de 1923, no influía apreciablemente en el medio rural, que, hasta entonces, había evolucionado en forma auspiciosa en el aspecto ganadero, por influencia de la mestización que había eliminado los porcentajes de bovinos criollos de 32 % y de ovinos de la misma clasificación del 5.2 % que se registraran en 1908.

Cierto es que las citadas leyes de colonización se guiaban por tendencias que favorecían en general la chacra cerealista, por el máximo de superficie que admitían, 75 a 100 hectáreas, y, aunque cabe notar que a su amparo se pudo propender al desarrollo de la pequeña granja, basada en la fruticultura, viticultura y horticultura, no se contempló una transacción inevitable entre la ganadería extensiva y la intensiva, como medio más racional, casi diríamos un verdadero **desiderátum** de intensificar racionalmente nuestra producción.

Cuando la sanción de leyes posteriores corrigieron ese defecto, la crisis estaba en su auge y era necesario un compás de espera para apreciar el efecto de esa legislación.

Ya hemos dicho que el incremento de los préstamos urbanos había dado lugar a que éstos sobrepasaran al monto de los rurales y cabe hacer notar que, en 1926, los primeros significaron el 70 % del total del año. Más de la quinta parte del total general respondió a préstamos de edificación.

Las cifras totales del período 1920-32, fueron:

19.768 préstamos con	$	182:959.275
15.540 urbanos con	$	104:248.100
4.228 rurales con	»	78:711.175
Total	$	182:959.275

Estas cifras tienen un valor apreciable en una época en que el Banco controlaba virtualmente el crédito hipotecario por el alto porcentaje que representaban sus operaciones con respecto al total del país.

El predominio de las operaciones urbanas, ¿fué, en los hechos, un factor más de desequilibrio económico?

Si apreciamos lo que acontecía en otros países como Alemania, Estados Unidos de Norte América, etcétera, el fenómeno nuestro se repetía y justificaba fácilmente por ser países en que el desarrollo industrial y la producción fabril son la principal base económica.

En el Uruguay, siempre ha llamado la atención lo desproporcionado de nuestra capital con la superficie y población rural. Este hecho no se justifica económicamente, pues nuestra campaña sigue siendo el casi único factor productivo y Montevideo no ha alcanzado industrialmente un nivel en relación con su importancia.

A su vez la distribución del crédito hipotecario rural permite también deducir algunas interesantes premisas.

Previamente haremos un estudio somero de la clasificación de los préstamos hipotecarios en pequeñas, medianas y grandes operaciones, que permita hacer consideraciones de gran interés.

Los préstamos sobre propiedades urbanas, por la misma tendencia de extensión de la zona urbana de la capital hacia los

núcleos poblados de las cercanías, que han ido convirtiéndose en barrios de la misma, lo que ha sido facilitado por mejoras como la pavimentación y el saneamiento, así como los modernos medios de transporte, han tenido su mayor demanda en las operaciones menores de $ 10.000, que absorbieron el 54.80 % de los préstamos.

En cambio las operaciones rurales, demuestran un predominio de la gran propiedad, justificado por los sistemas de explotación imperantes.

Veinte millones de pesos o sea el 26.33 % del total de los mismos se distribuyeron en 83 operaciones. A su vez, los préstamos hasta $ 20.000 representaron solamente el 33.33 %.

Sobre la base del promedio general de $ 35 por hectárea de gravamen, estimación normal en nuestro Banco, podemos considerar comprendidas en las operaciones hasta $ 20.000 a las pequeñas y medianas propiedades rurales, hasta 500 y aún más hectáreas de superficie.

El préstamo urbano, y sobre todo el de la pequeña propiedad, es de firme garantía. En otros casos, como los comprendidos en las leyes de 13 de Julio de 1921 y 10 de Mayo de 1934, se cuenta además con el respaldo de la afectación del sueldo mensual del empleado u obrero, lo que compensa en forma apreciable el alto porcentaje y menor interés de estas operaciones.

La firmeza de la situación de los empleados, en su mayoría del Estado, los seguros de vida que refuerzan gran parte de las operaciones, y en otros casos, la solvencia notoria de nuestro comercio, que tan sólidamente afrontó la crisis, contribuyen a la estabilidad de los valores urbanos, y por ende, a la defensa de los intereses del Banco que los afectan.

No puede decirse lo mismo de nuestra campaña.

La variación en la rentabilidad y la producción de una propiedad rural, la posibilidad de obtener una renta cierta y dura-

ble que cubra el servicio hipotecario, plantean un problema dentro del cual hay muchas contingencias que prever.

Los servicios hipotecarios vigentes por entonces, equivalentes al 8 % anual entre interés y amortización, y dado el porcentaje habitual de los préstamos sobre los valores, que absorbían el 4 % sobre estos últimos, son difíciles de soportar en propiedades cuya valorización era basada muchas veces en razones de ubicación, más que de calidad y de productividad, que son las primeras en ser afectadas por la depreciación en épocas de crisis.

En cuanto a las propiedades de explotación verdaderamente ganadera, agrícola o granjera, en la acepción intensiva de la palabra, las contingencias a apreciarse pueden ser clasificadas en:

1.°) Las naturales: plagas, sequías, fenómenos atmosféricos, etc.

2.°) Provenientes de la incapacidad o negligencia del deudor; monocultura agotadora de la fertilidad, factor de importancia en operaciones hipotecarias con plazo hasta de 30 años, falta de capacidad de administración, etc.

Por otra parte, y ya lo hemos hecho notar, en nuestro país, la industria menos defendida es la ganadera. Mientras la producción fabril tiene suficiente con el consumo interno y es protegida por el régimen aduanero, la agrícola, — salvo algunos renglones como lino,—y en la granjera,—los huevos— sigue la misma suerte; la ganadería, nuestra casi única industria de exportación, en su renglón principal, la carne, se mantiene dificultosamente en los mercados europeos, luchando con las restricciones que se le oponen, y sin señalar una evolución favorable en la producción hacia tipos de calidad superior, como el **Baby Beef** y **Chilled Beef Especial,** que le darían un lugar inconquistable ante el consumidor de aquellos países.

No dudamos de que la ganadería debe seguir siendo sino la única, la principal industria, pero debe ser mejorada y acreditada.

La granja intensiva ha ido tomando alguna importancia al amparo de la obra del Estado, extendiendo la red vial y férrea, pero aún le falta mucho camino a recorrer para que, unida a los nuevos sistemas a implantar en la industria ganadera, realice la gran reforma del medio rural que se hace necesaria, correlativa al esfuerzo del Estado en la construcción de obras públicas, saneamiento de ciudades del interior, creación de núcleos de enseñanza, etc., que en el futuro ha de evitar el éxodo de la población rural hacia la capital de la República, que tantos brazos resta a la explotación de la tierra.

Al intensificar la producción, al producir más carne y más lana, con mejor calidad, al aumentar los rendimientos agrícolas por hectárea, al difundir la granja intensiva en todas las zonas del país, mejorará el standard de vida del hombre de campo y nos acercaremos a ese ideal que nos señalan Dinamarca, Holanda, Suiza, etc.

¿Qué acción corresponde al Banco? ¿Puede el Banco controlar la inversión de los créditos que concede sobre propiedades rurales?

Lo ha hecho en las operaciones de colonización.

Los $ 7:000.000 que éstas insumieron han tenido un fin reproductivo bajo la acción vigilante y protectora del Instituto.

Pero allí la justificación de ese contralor existe. El alto porcentaje del préstamo, del 75 al 100 %, da lugar a esa fiscalización.

No puede en cambio sostenerse que en operaciones de gran margen de garantía en que el préstamo es por lo general la mitad del valor venal, se arrogue el Banco el derecho de intervenir o inspeccionar la inversión del dinero que presta.

Y es así que muchos préstamos rurales del Banco han tenido por destino cubrir el déficit que la baja de rendimiento de las grandes propiedades y la suba de los presupuestos familiares les creó a muchos propietarios rurales, y como en muchos casos, el

verdadero punto de inversión de esos préstamos, residió en la construcción de edificios en la Capital de la Nación agregándose a los $ 33:365.000 que el Banco concediera directamente para la construcción de 4.669 viviendas en la capital durante un decenio.

De entre esas inversiones de carácter suntuoso es preciso discriminar aquellas tendientes a fomentar la industria turística, renglón apreciable de ingresos para nuestra economía, pero la acción del Estado, en este sentido, tiene que ser prudente, y evitar que el lujo que se despliegue, cree la emulación y dé origen al derroche, perjudicando las inversiones de capitales en industrias primarias o fabriles, que son las que son bases más firmes de todo edificio económico.

La obra de mejoramiento de las verdaderas fuentes de la producción, tiene su principal factor en el crédito y cabe al Banco Hipotecario del Uruguay, ser factor principalísimo en su aplicación.

Compenetrado del importantísimo aspecto social de su influencia en el mejoramiento de la vivienda, continuó el Banco prestando eficaz apoyo al desarrollo de la construcción. Los préstamos de esta índole, que se siguieron realizando desde su fundación, sufrieron una notable paralización en los años de la guerra mundial, para iniciar después una sostenida progresión que traduce la eficacia de la gestión del Banco y su poderosa contribución al progreso del país, con su correlativa influencia en el mejoramiento edilicio.

La Ley N.° 7.979, de 12 de Agosto de 1926, autorizó al Banco una emisión de valores por un total de siete millones de pesos, que se distinguieron con el nombre de "Obligaciones Hipotecarias 1926", y fueron negociadas al Estado al tipo único de 94.50 %.

Su producto fué aplicado a la realización de préstamos en

efectivo, que fueron aceptados con señalado interés ya que al año de su iniciación, se había colocado la casi totalidad de la suma obtenida en la negociación de las obligaciones.

En tono completamente opuesto a los préstamos nombrados en el párrafo anterior, fueron recibidos los que autorizaba la Ley N.° 8.594 de 23 de Diciembre de 1929.

Autorizaba la citada Ley una emisión de siete millones quinientos mil pesos en "Títulos Hipotecarios de Obras Públicas", destinados al otorgamiento de préstamos para la compra, construcción, ampliación o mejoras de tierras o edificios para oficinas públicas o instituciones deportivas, culturales y sociales con personería jurídica.

La reglamentación de esta Ley, contenida en un decreto de 4 de Febrero de 1930, determina las cantidades que debía distribuir el Banco en la concesión de sus préstamos, indicando: hasta dos millones de pesos para operaciones con los Gobiernos Departamentales; hasta un millón para las a realizarse con los Entes Autónomos y hasta un millón para los a concederse a las instituciones deportivas, culturales, etc. Destinaba también dos millones al Banco Hipotecario para financiar los edificios de su casa central y sucursales; quinientos mil pesos a la Asistencia Pública Nacional, con destino a construcciones para asistencia de alienados y un millón con destino a construcciones para oficinas policiales del interior.

Factores de diversa índole han impedido que se realizaran estas operaciones, cuya importancia expresa la magnitud de las sumas destinadas, alcanzando solamente la circulación de estos valores, en Diciembre de 1936, a $ 184.400,—, que responden en su totalidad a préstamos concedidos a instituciones sociales y deportivas.



VISTA PARCIAL DE MONTEVIDEO
MOSTRANDO SU NOTABLE PROGRESO EDILICIO

CAPITULO IV

PROLEGOMENOS DE LA CRISIS

Los servicios hipotecarios a cobrar. — Capital y reservas. — Ley de 17 de Diciembre de 1929. — La situación del Banco frente al problema de los morosos.

I. — Comienza en 1925-26 el aumento porcentual de los servicios hipotecarios en mora sobre el monto de los préstamos vigentes. Permanece estacionario en 1926-27, tiene un nuevo crecimiento en 1928-29 que se acentúa de 1930 en adelante.

Los servicios a cobrar por préstamos rurales, que en épocas anteriores justificaran por el monto superior de las operaciones que les correspondían, su importe mayor, continuaron representando la masa principal y más difícil de liquidar.

La función de intermediario entre el capitalista y el deudor, que al Banco incumbe, comenzó a presentar dificultades.

El cumplimiento del servicio de intereses y amortización de los títulos circulantes, obligó a medidas de emergencia a objeto de no afectar el procedimiento de contemplación especial que el Banco debía seguir frente a sus deudores, cumpliendo el fin económico que le incumbía, como institución del Estado, en la obligación de que su conducta evitara la ruina de los productores, afectados por la baja de los valores de la producción, que se hizo sentir con progresiva intensidad.

II. — Desde 1924, el Directorio del Banco venía haciendo gestiones para que el Estado sancionara una ley tendiente a sustituir un valor integrante de su capital, como la era la Deuda

PRESTAMOS VIGENTES — SERVICIOS ADEUDADOS
CIRCULACION DE VALORES

Período	Ej.º	PRESTAMOS VIGENTES N.º	Monto		SERVICIOS ADEUDADOS	%		CIRCULACION DE VALORES
1912-13	21º	1.921	$ 25:227.753.57	$	618.733.12	2.45	$	27:439.900
1913-14	22º	2.271	» 29:356.442.15	»	864.635.81	2.94	»	31:550.500
1914-15	23º	2.648	» 31:361.722.13	»	1:326.626.29	4.23	»	33:566.800
1915-16	24º	2.975	» 34:145.213.09	»	1:568.733.13	4.59	»	34:390.600
1916-17	25º	3.347	» 35:766.306.68	»	1:631.679.92	4.56	»	36:026.400
1917-18	26º	3.660	» 37:208.937.17	»	1:494.864.00	4.01	»	37:509.750
1918-19	27º	3.804	» 38:103.937.64	»	1:296.901.00	3.40	»	38:457.675
1919-20	28º	3.970	» 38:508.238.50	»	1:192.013.00	3.09	»	38:819.000
1920-21	29º	4.332	» 44:204.342.11	»	1:207.199.00	2.73	»	44:522.850
1921-22	30º	5.112	» 52:877.229.08	»	1:651.765.00	3.12	»	53:225.350
1922-23	31º	6.128	» 65:436.159.80	»	2:132.738.00	3.26	»	65:831.100
1923-24	32º	7.281	» 74:113.455.17	»	2:357.692.00	3.18	»	74:593.600
1924-25	33º	8.439	» 80:159.285.69	»	2:494.533.00	3.11	»	80:675.250
1925-26	34º	9.844	» 89:924.828.91	»	3:538.811.00	3.94	»	92:068.075
1926-27	35º	11.212	» 101:083.796.02	»	3:951.994.00	3.91	»	103:661.275
1927-28	36º	12.858	» 112:616.268.93	»	4:734.056.00	4.20	»	115:486.900
1928-29	37º	14.559	» 120:236.386.52	»	5:900.387.73	4.91	»	123:049.350
1929-30	38º	16.189	» 128:186.748.33	»	6:336.334.46	4.94	»	130:994.900
1930-31	39º	18.506	» 139:386.849.12	»	7:223.769.46	5.18	»	142:212.225
1931-32	40º	20.216	» 148:279.460.82	»	9:071.307.30	6.12	»	151:729.800
1932-33	41º	19.050	» 148:543.443.49	»	10:994.115.22	7.40	»	152:475.825
1933*	42º	19.285	» 147:442.217.39	»	1:564.561.36	1.06	»	151:875.650
1934	43º	19.265	» 146:024.489.44	»	2:759.682.12	1.77	»	150:445.125
1935	44º	19.504	» 145:947.933.33	»	3:184.181.40	2.18	»	149:925.250
1936	45º	19.776	» 147:054.429.21	»	3:338.284.09	2.28	»	149:207.150

NOTAS. — En los Ejercicios 42º, 43º, 44º y 45º figuran solamente los Préstamos Vigentes y Servicios Adeudados, con exclusión de la Deuda Consolidada.

El porcentaje de los Servicios Adeudados ha sido calculado sobre los Préstamos Vigentes.

*El Ejercicio 42º, correspondiente a 1933, consta de nueve meses.

de Garantía, de un escaso valor por lo amortizado y por lo bajo del tipo de interés asignado (4 %).

Estas gestiones se justificaban ampliamente con un simple análisis de las inversiones del capital y las reservas de la institución. Más forzosas que facultativas, las colocaciones consistían:

1.° La Deuda Pública de Garantía antes referida.

2.° Las propiedades. El principal núcleo proveniente del ex Banco Nacional, con el agregado del edificio sede de las oficinas del Banco y algunas propiedades que fueron adquiriéndose en ejecuciones de hipoteca.

Como el Banco procuró en todos los casos no retirar los títulos circulantes que respondían a estas propiedades, corresponde en realidad su deducción para establecer el verdadero capital inmovilizado.

3.° Préstamos hipotecarios en efectivo. Bajo el rubro "Ventas con garantía hipotecaria", se registran en los balances las operaciones de venta con hipoteca en efectivo a largos plazos constituídas para facilitar la liquidación de propiedades con plazos por lo general de 20 años e interés de 7 % anual que, desde el 26 de Febrero próximo pasado es de 6 %.

Estas operaciones constituyen una buena colocación de dinero y están autorizadas por la Carta Orgánica (inc. 6.° art. 18).

4.° Los servicios hipotecarios a cobrar, que en su casi totalidad, con la excepción de la comisión o ganancia del Banco, significaban adelantos realizados a los tenedores de valores en circulación por concepto de intereses de cupones, así como amortización ordinaria de valores, efectuada en relación con el fondo amortizante constituído en cada vencimiento de cuotas hipotecarias, por

la amortización contenida en los servicios vencidos, aún en los no cobrados.

Cierto es que, a este efecto, el Banco contó desde 1915 con el derecho, que ejerce, de percibir la cuota hipotecaria con una anticipación de dos meses al vencimiento del cupón, lo que fué un auxiliar poderoso en aquellos momentos.

En cuanto al monto de los fondos de reserva constituídos, a los cuales se aplicaron las utilidades anuales, con la única deducción de la contribución al Tesoro Público, se mantuvo en cifras reducidas, en los 10 primeros años, pues recién en 1923 su importe sobrepasó el millón de pesos. Desde entonces, el aumento de las utilidades anuales, en consonancia con el de los préstamos vigentes repercutió en los fondos de reserva, que alcanzaron a $ 4:127.083.71 el 31 de Marzo de 1929.

En esa misma fecha, las colocaciones de capital y reservas, eran las siguientes:

Deuda de Garantía: Valor Nominal	$ 2:227.600	
La caución casi total de esta deuda, daba una disponibilidad de		$ 1:000.000.00
Propiedades	$ 4:086.162.87	
Deduciendo $ 1:127.972.25 de ventas con garantía hipotecaria y $ 1:570.000 de gravámenes tenemos		» 1:388.190.62
Préstamos hipotecarios en efectivo		» 1:127.972.25
Servicios hipotecarios a cobrar a la fecha 31 de Marzo de 1929	$ 5:900.387.73	
Vencimiento de ese día y 28 de Febrero anterior .	» 2:824.914.27	
Diferencia	$ 3:075.473.46	

El 15 de Junio siguiente, la deuda, alejados los principales vencimientos, acusaba la siguiente cifra, que es la que tendremos en cuenta	$ 4:700.596.00
Total	$ 7:216.758.87

Como puede apreciarse este importante capital, inmovilizado en solo tres rubros, no estaba en relación con el importe de las reservas, los $ 4:127.083.71 ya mencionados y el capital integrado, $ 3:796.261.26, dentro del cual se encontraban valores como el de la ya citada deuda de Garantía.

Fué recién entonces que las gestiones del Directorio del Banco tuvieron éxito obteniéndose la sanción de la ley de 17 de Diciembre de 1929 que rescató la Deuda de Garantía, totalmente en poder del Banco y la sustituyó por la Deuda Interna 6 % 1929 de $ 5:000.000 nominales.

La diferencia entre los servicios de ambas deudas, $ 150.000 anuales, era de cargo del Banco Hipotecario, con lo cual se elevaba su contribución anual al Tesoro Público a la suma de pesos 450.000.

Los beneficios obtenidos con la sanción de esta ley fueron importantes. Sin sacrificios momentáneos para el Tesoro Público, el Banco aumentó sus ingresos anuales por intereses de Deuda Pública en más de $ 200.000, y contó con un valor más liquidable en su activo, que significó también un aumento en su capital, como lo demostró el siguiente balance al 31 de Marzo de 1930, en que se estableció la siguiente distribución de Capital y Reservas (Memoria del ejercicio 1929-30).

Capital integrado	$	5:000.000.00
Fondo de Reserva	»	2:016.539.35
Reservas especiales	»	5:040.000.00
Total	$	12:056.539.35

Sin embargo, acercábase una época de prueba que iba a demostrar que eran aún insuficientes esas provisiones para dar al Banco la libertad de acción necesaria y contemplar, en la forma que lo había hecho hasta entonces, la situación de sus deudores, frente a una gran crisis económica.

El crecimiento de los servicios hipotecarios en mora por un lado y los capitales que se veía precisado a inmovilizar por otra parte en propiedades adquiridas por ejecución, pese a una conducta tal vez excesivamente contempladora, frente a los deudores en situación de ser llevados a ejecución de hipoteca, alcanzaron niveles difíciles de prever.

La disminución de nuestra exportación y la baja de precios, comenzada en 1930, unida a la depreciación de nuestro signo monetario, señalada de años atrás, las plagas que afectaron la agricultura, así como los efectos de la gran crisis, que se presentó bajo la forma de dos fenómenos económicos de grandes efectos como lo son la desocupación y la superproducción, que afectaron fundamentalmente los países más industriales, tuvieron grandes efectos sobre nuestro país.

Las medidas de defensa de los países europeos, principalmente la Gran Bretaña, con la sanción del llamado convenio de Ottawa, limitaron en gran parte nuestra cuota de exportación de carne, principalmente congelada, y perjudicó aún más nuestra industria fundamental.

La lógica repercusión económica de esta situación en los arrendamientos y en los valores de venta de las propiedades, se produjo. Puede estimarse entre el 30 y 40 % la baja de valor sufrida por la tierra en algunos departamentos.

Además, la situación del Banco se vió trabada, al tener que llevar a la venta en las ejecuciones, propiedades que debía necesariamente adjudicarse por falta de ofertas, pues la reducción de la demanda abatía las transacciones en forma drástica, seña-

lándose en 1933 una disminución, en superficie y valor de 50 % y 65 % con respecto a 1928 en las ventas de campos.

Para cerrar este capítulo consideramos interesante transcribir dos estimaciones de la riqueza nacional formuladas en 1926 y 1935.

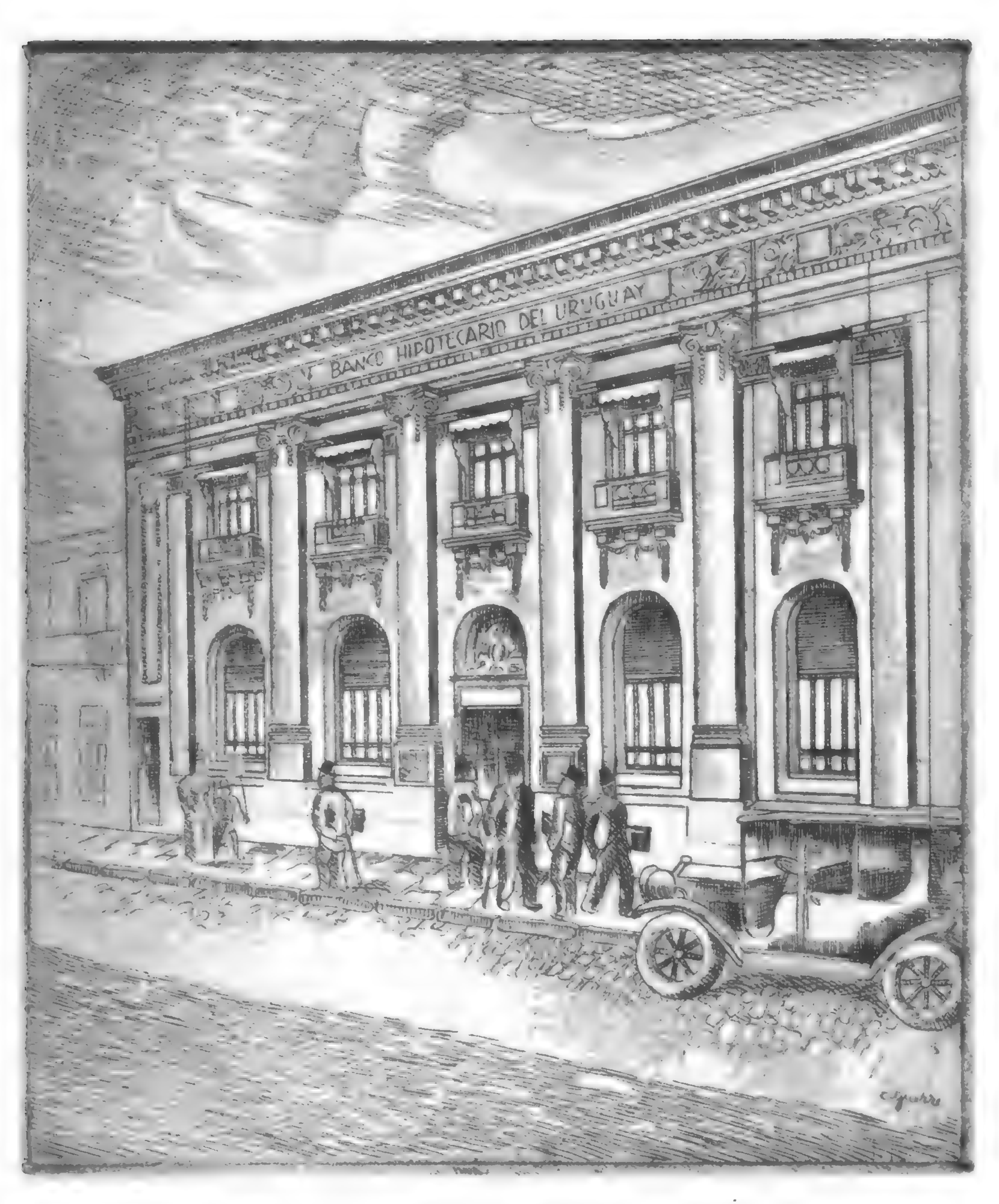
Clasificación		1926		1935
Propiedad rural . .	$	1.092:265.136	$	809:034.000
Construcciones rurales	»	27:000.000	»	75:000.000
Propiedades urbanas y suburbanas de campaña . .	»	111:665.617	»	130:000.000
Ciudad de Montevideo	»	556:066.411	»	700:000.000
Riqueza pecuaria . .	»	296:000.000	»	236:375.000
Dominio del Estado (industrial, obras públicas, etc.) . .	»	158:811.479	»	320:000.000
Industria, comercio, bancos, ferrocarriles	»	279:700.000	»	688:048.000

TOTAL DE PRESTAMOS REALIZADOS POR EL BANCO DESDE SU NACIONALIZACION

CLASIFICACION POR DEPARTAMENTOS

Departamentos	Urbanos	%	Rurales	%
Montevideo	$ 126:657.950	94.01	$ 2:375.975	2.02
Artigas	» 116.150	0.08	» 4:818.325	4.16
Canelones	» 896.850	0.67	» 5:823.400	5.03
Cerro Largo	» 400.900	0.30	» 5:921.000	5.11
Colonia	» 376.050	0.28	» 3:755.425	3.24
Durazno	» 314.150	0.23	» 7:399.000	6.39
Flores	» 85.475	0.06	» 3:666.775	3.16
Florida	» 467.375	0.35	» 8:827.750	7.60
Lavalleja	» 421.525	0.31	» 4:660.600	4.00
Maldonado	» 330.500	0.25	» 1:714.725	1.45
Paysandú	» 979.500	0.73	» 13:354.175	11.51
Río Negro	» 91.900	0.07	» 11:079.250	9.92
Rivera	» 543.050	0.43	» 1:897.450	1.60
Rocha	» 388.550	0.28	» 2:845.800	2.44
Salto	» 895.300	0.66	» 8:839.075	7.63
San José	» 343.400	0.25	» 5:064.225	4.36
Soriano	» 755.575	0.56	» 12:150.125	10.50
Tacuarembó	» 508.050	0.37	» 9:287.950	8.02
Treinta y Tres	» 161.050	0.11	» 2:163.350	1.86
Totales	$ 134:733.300	100.00	$ 115:644.375	100.00

TOTAL GENERAL $ 250:377.675



EDIFICIO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
OCUPADO DESDE LA EPOCA DE SU NACIONALIZACION HASTA EL AÑO 1937.
CALLE MISIONES ENTRE LAS DE RINCON Y 25 DE MAYO.



Dr. CESAR CHARLONE

MINISTRO DE HACIENDA

EN EL EJERCICIO DE ESTA SECRETARIA DE ESTADO PROYECTO Y PUSO SU FIRMA A LA LEY DE 14 DE AGOSTO DE 1935 Y DECRETO DE 26 DE FEBRERO DE 1937, LOS QUE AFIANZARON LA REHABILITACION TOTAL DEL INSTITUTO.

CAPITULO V

EL BANCO FRENTE A LA CRISIS

Balance al 31 de Marzo de 1932. — El problema hipotecario. — Decreto-ley de 14 de Abril de 1933. — Ley de 4 de Agosto de 1933. — Ley de 14 de Agosto de 1935 y sus efectos. — La conversión.

I. — Al formularse el balance general al 31 de Marzo de 1932, que cerró el 40.° ejercicio de nuestra Institución, alcanzábase el máximo de préstamos vigentes, con un total próximo a los $ 150:000.000.

La Caja de Ahorros, con $ 10:495.275.00 de depósitos, comprendía el 12 % del total registrado en la República.

Las 30 series de cédulas, títulos y obligaciones emitidas, con un total de casi $ 270:000.000 habían significado un aporte cuantioso a nuestra economía por la movilización de capitales que habían originado.

Cerca de $ 9:000.000 anuales abonaba puntualmente el Banco a los tenedores de valores hipotecarios, y el prestigio de sus valores era tal, que en el mercado gozaban de una especial preferencia en las cotizaciones, aún frente a títulos de mayor interés.

El capital y reservas del Banco, reunidos, importaban $ 12:548.689.65, debiendo agregarse a esa suma la parte correspondiente de las utilidades del ejercicio, que eran de $ 1:298.967.95 en total.

Frente a estas últimas cifras, destacábanse otras, que señalaban la crisis aguda que afectaba al país y a los deudores.

Los servicios hipotecarios a cobrar a la fecha del Balance importaban . .	$	9:071.307.30
Incluyéndose en esa suma el vencimiento de esa fecha con	»	1:915.918.90
Con lo que la mora real era de . .	$	7:155.388.40

El capital inmovilizado en propiedades alcanzaba a pesos 2:608.643.91, y los préstamos en efectivo a $ 897.401.64.

Estos rubros de colocaciones del capital han sido ya estudiados en el capítulo anterior.

II. — Es de entonces, que empieza a plantearse la necesidad de dar solución al problema hipotecario, fundamentalmente en lo referente a los deudores rurales, cuyas obligaciones anuales con el Banco importaban cerca de $ 6:000.000 entre interés y amortización.

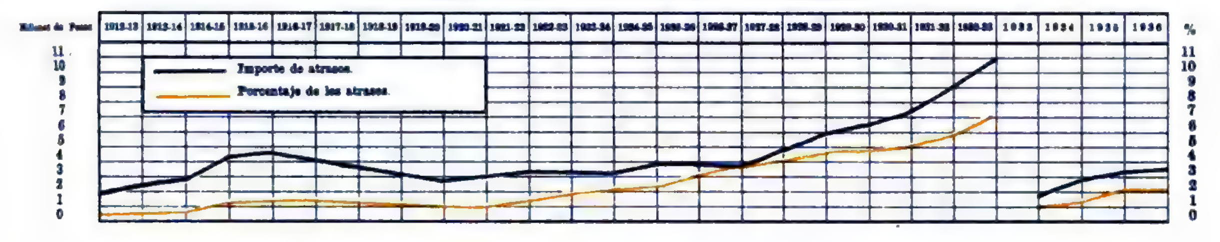
La multiplicidad de los proyectos debatidos, el interés prestado por las entidades ruralistas y de propietarios en sus Congresos y en representaciones ante los Poderes Públicos, la constante atención concedida por la prensa, señalaron la importancia del problema.

Concretábase éste a las operaciones realizadas. El mercado de valores afectado por la crisis, se abatía en tal forma en las cotizaciones, que dificultaba la realización de nuevos préstamos. El ritmo de las operaciones del Banco, que había oscilado entre un millón y un millón y medio mensuales de 1921 a 1932, descendió a seiscientos mil pesos en promedio y en 1933, se contrajo apenas a doscientos cincuenta mil pesos, con lo que se inició una reducción en el monto de valores en circulación por el exceso de las amortizaciones sobre la emisión.

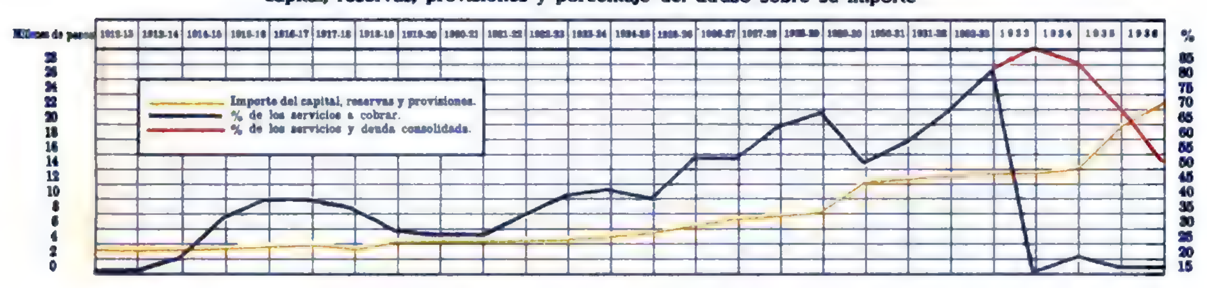
El índice porcentual de los servicios a cobrar, que llegó al

SERVICIOS HIPOTECARIOS A COBRAR

monto y por ciento de los atrasos sobre los préstamos



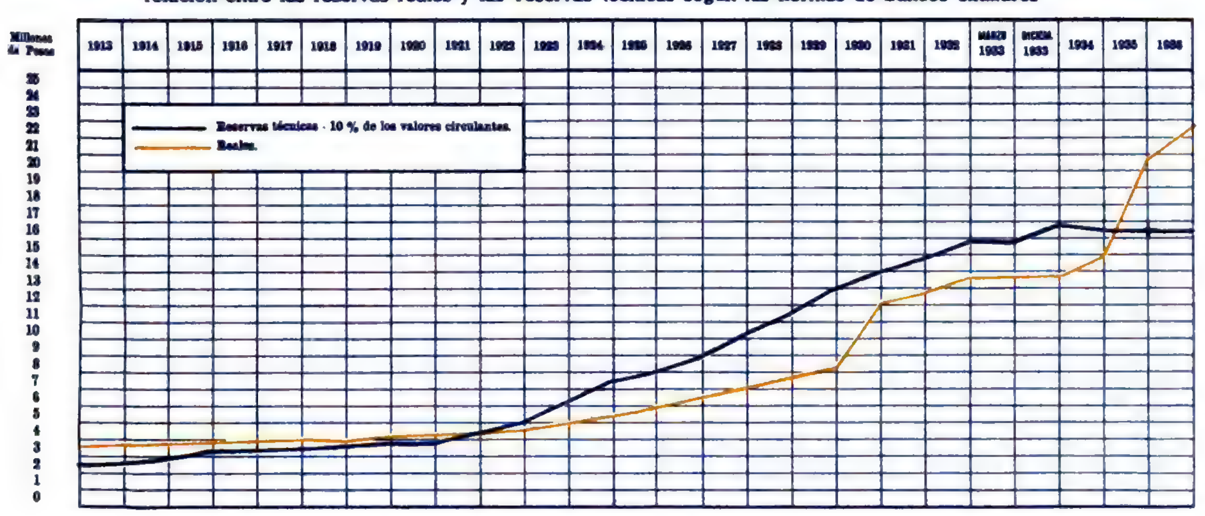
capital, reservas, provisiones y porcentaje del atraso sobre su importe



servicios hipotecarios a cobrar por las diversas clases de préstamos balance al 31 de Diciembre de 1936



relación entre las reservas reales y las reservas técnicas según las normas de Bancos similares



7.40 % en Marzo de 1933, correspondía a un 11 % sobre el monto en los préstamos rurales y a un 5 % en los urbanos.

III. — Una iniciativa del Directorio del Banco dió base a la primera medida adoptada por el Gobierno, tendiente a aliviar la situación de los deudores.

Ella fué el decreto-ley de Abril 14 de 1933.

Buscábase en primer lugar la reducción de los servicios hipotecarios mediante la supresión de la amortización durante dos años, medida que reduciría las obligaciones de los deudores en $ 2:800.000 anuales. De igual manera se establecía el cese de las amortizaciones ordinarias de títulos circulantes, aunque una disposición agregada por el Poder Ejecutivo que establecía que la amortización extraordinaria de los préstamos podría hacerse con títulos de cualquier serie, tendía a facilitar la cancelación de las operaciones antiguas, muy amortizadas, al provocar la baja de los títulos a un mismo nivel, eliminando las diferencias que por la mayor o menor demanda se mantenían, en las distintas series.

Luego, se disponía la consolidación de los servicios hipotecarios a cobrar, con el agregado de un 5 % por interés de mora anual, hasta la fecha del decreto, y su cobro en cuotas anuales, con el 6 ½ % de interés, en el plazo máximo de 11 años.

Además, para prever una nueva situación de atraso, que obligara al Banco a obtener nuevos recursos para atender el pago de los cupones, se le facultaba a emitir hasta diez millones de pesos en Títulos de Consolidación de Servicios Hipotecarios, como fórmula para movilizar el capital absorbido por la deuda consolidada.

El resultado obtenido con la aplicación de estas disposiciones no pudo apreciarse pues el Gobierno y el Banco iniciaron de inmediato el estudio de otras soluciones más radicales, considerándose el decreto referido como una medida de emergencia.

Indudablemente el espíritu que primó en la redacción y sanción de ese decreto, fué el de evitar al Estado y al Banco sacrificios que, de acuerdo con la situación económica de entonces, eran casi imposibles, por el déficit del presupuesto nacional, el estado del mercado de valores, las dificultades en el intercambio comercial que originaba la depreciación de la moneda, la situación política recién iniciada en un nuevo régimen, la desocupación y tantos otros problemas que eran la preocupación del momento.

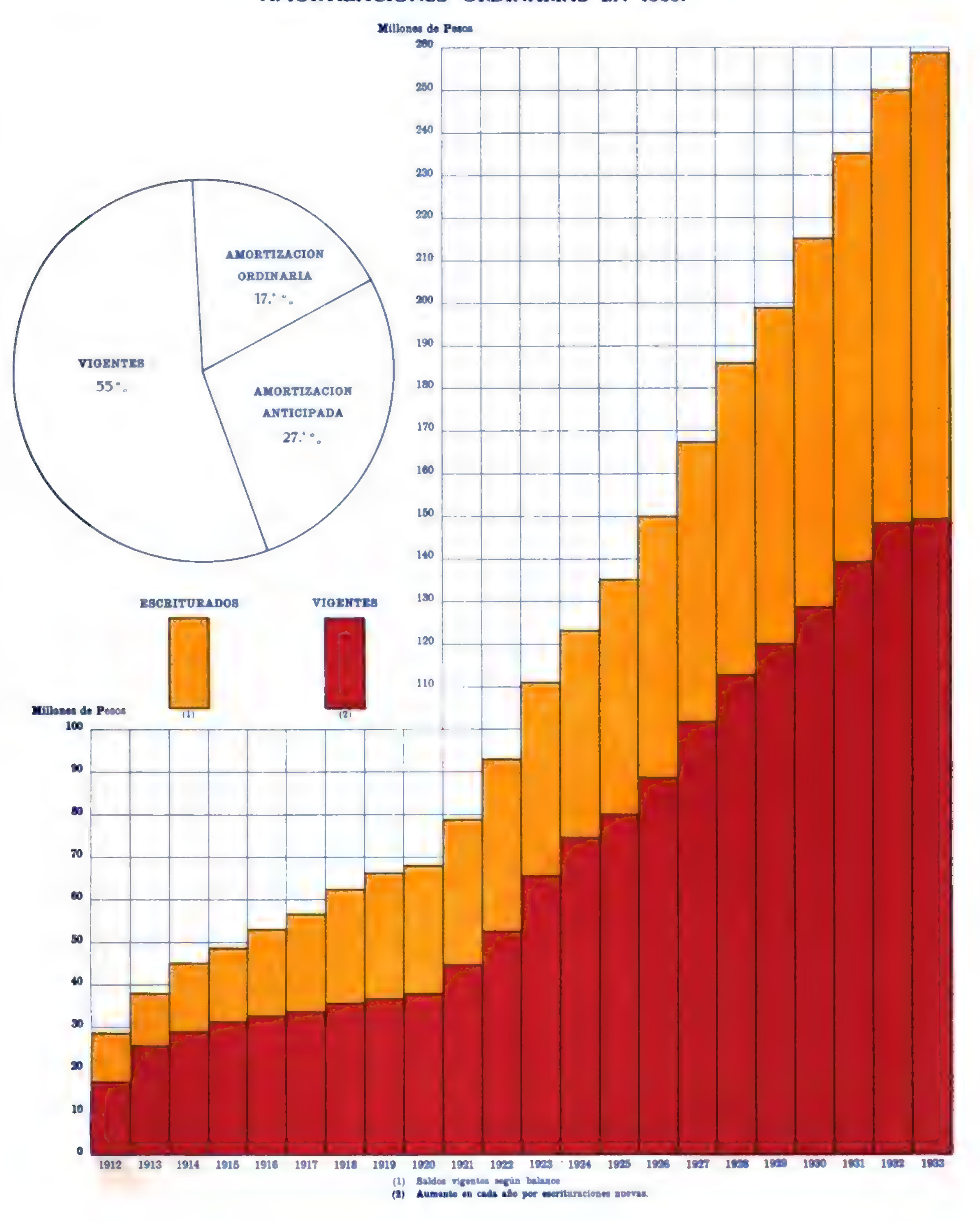
IV. — La ley de 4 de Agosto de 1933, fué una solución interesante, que amplió notablemente y en forma más minuciosa, las orientaciones señaladas en el decreto de Abril.

El Estado no podía concurrir directamente y de inmediato a ofrecer un apoyo en efectivo al Banco, necesario para cubrir los déficits de las operaciones a liquidar, así como afrontar las rebajas en los intereses que debía acordar, para que el productor rural pudiera cumplir sus compromisos.

La gran crisis mundial afectaba nuestras exportaciones en su monto y en sus precios. A su vez las drásticas medidas adoptadas para disminuir las importaciones y equilibrar la balanza comercial, repercutían en la renta aduanera y en los ingresos presupuestales. Las franquicias repetidas que se concedían a los deudores por contribución inmobiliaria, para facilitar su pago sin sacrificar al productor, se unían a los desembolsos exigidos por el precio mínimo del trigo, la lucha contra la langosta, obras públicas para luchar contra la desocupación, etc.

A su vez el Banco, se veía frente a la baja del valor de la propiedad inmueble, que hacía prever cuantiosos déficits en la liquidación de algunas operaciones en fuerte situación de atraso, pues apreciaba en numerosos inmuebles administrados judicialmente la imposibilidad de obtener rentas que cubrieran el servicio de intereses de las hipotecas respectivas.

PRESTAMOS ESCRITURADOS Y VIGENTES DE 1912 HASTA LA SUSPENSION DE LAS AMORTIZACIONES ORDINARIAS EN 1933.



(1) Saldos vigentes según balance

(2) Aumento en cada año por escrituraciones nuevas.

El balance de saldos al 31 de Julio de 1933 arrojaba un importe de servicios hipotecarios a cobrar de $ 11:689.967.06.

Las propiedades adquiridas, fuertemente castigadas en sus valores de inventario, importaban, deducidos los gravámenes y ventas con garantía hipotecaria, $ 2:294.522.19.

Las ventas con garantía hipotecaria, préstamos en efectivo, alcanzaban a $ 855.247.10.

El capital y las reservas, aplicadas las utilidades del último ejercicio, importaban $ 13:348.129.55.

El hecho de que la Deuda 6 % 1929 no hubiera sido emitida, sino caucionada, reducía el valor efectivo de la misma a los efectos de las disponibilidades, a $ 3:000.000.

El Banco había hecho uso de diversos créditos en la Caja Autónoma de Amortización y el Banco de la República.

La ley N.° 9071 de 4 de Agosto de 1933 contempló la situación en su verdadera realidad.

La suspensión de la amortización ordinaria de los préstamos por el término de cinco años fué acompañada de rebajas en el interés de las operaciones, de mayor importancia en las rurales, y en las pequeñas operaciones de explotación directa del bien por el trabajador de la tierra, estableciéndose que la cuota normal se restablecería gradualmente (Art. 13 de la ley citada).

En el mismo artículo se establecía la reducción de la comisión de administración del Banco.

Como recurso para cubrir la diferencia de intereses, se acordaba al Banco la suma de $ 5:000.000, en forma de adelanto sin interés, que debía acordar el Banco de la República, garantido en la proporción necesaria por Títulos de Consolidación, cuya emisión se autorizaba hasta la concurrencia del total de servicios atrasados al entrar en vigencia la ley.

La consolidación de los atrasos dispuesta en el decreto de Abril quedaba sin efecto, disponiéndose una nueva a la fecha

citada, o sea la de la nueva ley, suprimiéndose todo recargo por intereses penales y extendiéndose el plazo para el pago, al que restare de la hipoteca originaria.

Quedaba entendido que todas las medidas, rebajas de intereses, etc., sólo beneficiarían las operaciones vigentes a la fecha de la ley.

La cancelación del préstamo del Banco de la República así como los otros préstamos obtenidos de esa institución y de la Caja Autónoma de Amortización, se haría con la afectación de los siguientes recursos:

1.° 50 % de las utilidades líquidas del Banco Hipotecario.

2.° 50 % de las utilidades líquidas de la Caja Autónoma de Amortización.

3.° Un 33 % del producido del impuesto a la renta cuya implantación estaba a estudio.

Además, el Art. 22 de la ley establecía rebajas y máximos de interés para las operaciones hipotecarias entre particulares, aplazándose todas las ejecuciones en esos contratos hasta el 31 de Diciembre de 1933.

El 26 de Setiembre del mismo año se dictó una ley estableciendo un descuento del 10 % sobre el interés de los valores en circulación, incluso hipotecarios, que sería del 5 % para los valores de interés anual menor del 6 %, cuyo destino en cuanto a los recursos obtenidos fué en un 50 % para la compra de títulos en la Bolsa y en el otro 50 %, el sorteo de valores a la par. Los títulos así rescatados reducirían el pasivo del Banco, y tenderían a valorizar la cotización sustituyendo parcialmente la falta de la amortización ordinaria.

Desde el 1.° de Mayo de 1934 ese descuento a los cupones fué destinado a Rentas Generales. El rescate total realizado alcanzó a $ 311.275.



BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

SERIE 31 — SERIE 31

INSTITUCIÓN DEL ESTADO

CREADO POR LA LEY 24 DE MARZO DE 1892
Y REORGANIZADO POR LAS DE 8 DE JUNIO DE 1912
Y 22 DE OCTUBRE DE 1915

50 PESOS

Titulo Hipotecario al Portador

DE

CINCUENTA PESOS

MONEDA NACIONAL ORO

Este título devenga un interés de seis por ciento anual, pagadero por trimestres el 1.° de Enero, 1.° de Abril, 1.° de Julio y 1.° de Octubre de cada año.

La amortización de los títulos de esta serie se verifica en los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre en la forma dispuesta por el Art. 29 de la Ley Orgánica del Banco, transcrito al dorso.

A esa amortización se aplican los fondos que expresa el Art. 32 de la misma ley también transcrito al dorso.

Ley de 22 de Octubre de 1915. — Art. 8.° El Estado garantiza el servicio de intereses y amortizaciones de las Cédulas, Títulos y Obligaciones Hipotecarias del Banco, el pago de los Bonos, el de los depósitos que se hagan en sus Cajas de Ahorros y en general todas las operaciones que realice.

Ce titre est productif d'un intérêt annuel de six pour cent, payable par trimestre, les premier Janvier, premier Avril, premier Juillet et premier Octobre de chaque année.

Le remboursement aura lieu dans le courant des mois de Janvier, Avril, Juillet et Octobre de la manière prévue à l'Art. 29 de la Loi Organique de la Banque dont copie au verso.

Les fonds destinés à cet amortissement sont ceux dont il est fait mention à l'Art. 32 de la dite loi également reproduit au verso.

Loi du 22 Octobre 1915. — L'État garantit le service des intérêts et amortissements des Cédules, Titres et Obligations Hypothécaires de la Banque, ainsi que le paiement des Bons et celui des dépôts faits à sa Caisse d'Épargne, et d'une manière générale toutes les opérations effectuées par la dite Institution.

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Montevideo, de de 193

GERENTE — PRESIDENTE — TESORERO

10.000	Títulos de $	25 c/u. Nos.	1	a 10000	$	250.000
5.000	"	50	10001	" 15000	"	250.000
15.000	"	100	15001	" 30000	"	1.500.000
6.000	"	500	30001	" 36000	"	3.000.000
10.000	"	1.000	36001	" 46000	"	10.000.000
1.000	"	5.000	46001	" 47000	"	5.000.000
			TOTAL		$	20.000.000

Efectuada la consolidación de servicios, cuyo importe superó los $ 10:500.000, fué necesario un compás de espera para apreciar los resultados obtenidos. El confusionismo reinante entre los deudores, por las diversas medidas legislativas, y la espera de franquicias mayores todavía, hizo que en los primeros momentos subsistiera el atraso, aunque las medidas que comenzó a adoptar la Institución, una vez vencido el plazo de espera fijado en el Art. 12 de la ley de 4 de Agosto de 1933, demostraron la necesidad de cumplir los compromisos por los remisos. Se comenzaron a liquidar algunas operaciones sobre las cuales correspondería repetir las palabras pronunciadas por el Presidente del Banco Hipotecario Nacional de la República Argentina al comentar una ley similar que hubo de dictarse en el vecino país, sobre la imposibilidad de remediar situaciones parecidas. "Esta medida podría levantar aún a aquellos gravemente heridos, pero los muertos, muertos están..."

Al formularse el balance general al 31 de Diciembre de 1933, la deuda consolidada estaba reducida a $ 9:977.325.75, existiendo un nuevo atraso de $ 1:564.561.00 que, dato interesante, correspondía en sus dos terceras partes a los préstamos urbanos.

Las propiedades adquiridas sufrieron un nuevo e importante castigo y se creó un fondo especial para cubrir los déficits que pudieran resultar de la liquidación de la deuda consolidada en las operaciones en ejecución.

El año 1934, en que la crisis se hizo sentir aún con intensidad, elevó el monto de los servicios atrasados a $ 2:759.682.12, reduciéndose el monto de la consolidación a $ 9:550.157.86, realizándose una intensa labor de saneamiento de la cartera de deudores morosos.

Durante el año se dictaron diversas leyes de gran interés para el Banco, correspondiendo citar la de 2 de Mayo, reformando la Carta Orgánica; la de 10 de Mayo modificando y am-

pliando la de 13 de Julio de 1921; la de 12 de Mayo de 1934, tendiente a facilitar los préstamos de construcción, etc.

El año 1935 presenta mejores perspectivas. Se experimenta así, una lenta tonificación en el mercado de valores, que eleva gradualmente la cotización de los títulos hipotecarios hasta 90 % en el mes de Agosto.

Los servicios hipotecarios a cobrar sufrieron oscilaciones que los hicieron alcanzar la cifra de cuatro millones en varios balances mensuales, aunque hacia fines del año, la mejora que se hizo sentir por la liquidación de la zafra de lanas en buenas condiciones de precio, repercutió en su monto, que se redujo a $ 3:537.995.50 a la fecha del balance. La deuda consolidada continuó su reducción gradual, importando $ 9:104.674.02.

Se promulga el 14 de Agosto de ese año la ley que revaluó el encaje metálico del Banco de la República.

Dentro del extenso articulado de esta ley, tienen una gran importancia las disposiciones que guardan relación con el Banco Hipotecario.

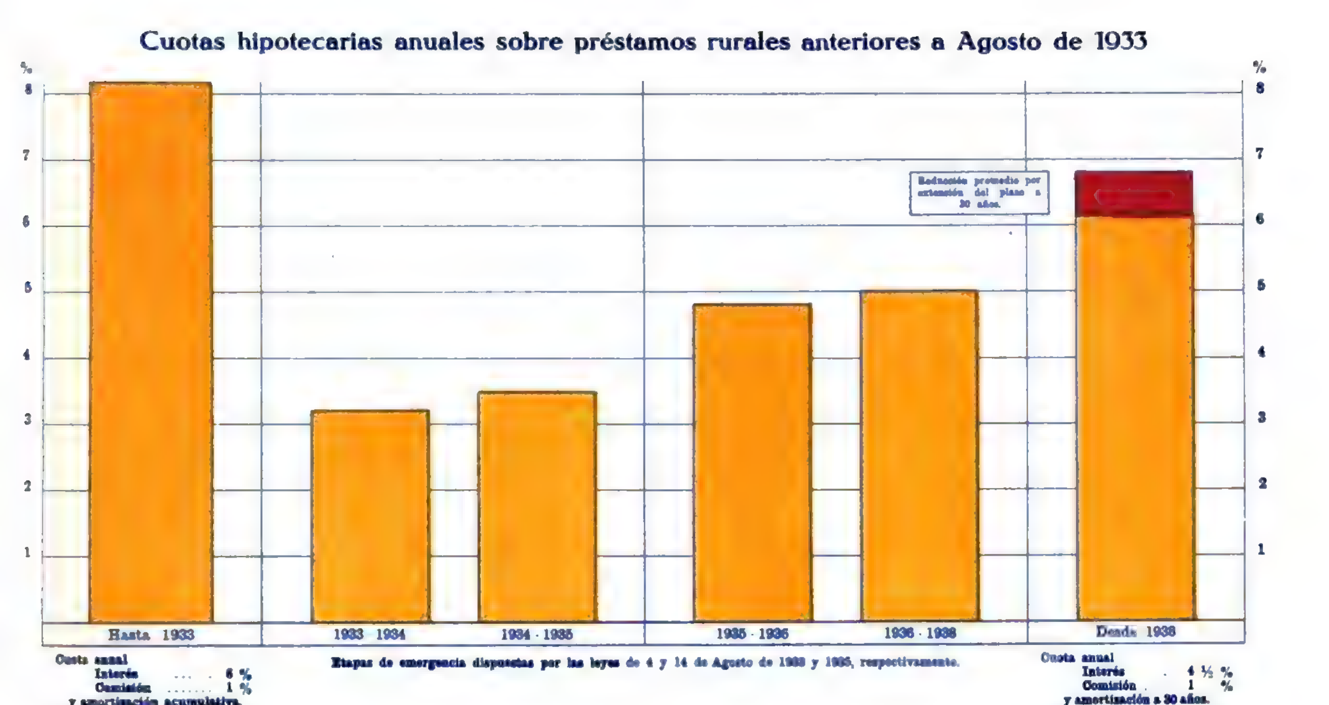
Se contempló la situación de éste y de sus deudores a la vez.

La institución seguía soportando el peso de los diversos créditos constituídos para hacer frente a la situación planteada por la crisis, cuyo importe excedía de $ 6:000.000.

No habiéndose votado el impuesto a la renta previsto como recurso en la ley de 4 de Agosto de 1933, para extinguir el adelanto hecho para la rebaja de interés de los préstamos, debía crearse el recurso sustitutivo.

Considerándose necesario prorrogar la primera etapa de franquicias a las hipotecas rurales, prescripta en el Art. 13 de la ley de 1933, en lo referente a la rebaja al 4 % del interés, durante tres años más, debía también hacerse el aporte respectivo por la diferencia.

Y, finalmente, para poner a cubierto al Banco Hipotecario,


Cuotas hipotecarias anuales sobre préstamos rurales anteriores a Agosto de 1933
%
8
7
6
5
4
3
2
1
Reducción promedio por extensión del plano a 30 años.
Hasta 1933
1933 · 1934
1934 · 1935
1935 · 1936
1936 · 1938
Desde 1938
Cuota anual
Interés ..... 6 %
Comisión .... 1 %
y amortización acumulativa.
Calculado sobre el monto inicial de la deuda.
Etapas de emergencia dispuestas por las leyes de 4 y 14 de Agosto de 1933 y 1935, respectivamente.
Cuota anual
Interés . 4 ½ %
Comisión . 1 %
y amortización a 30 años.
Calculado sobre el saldo de la deuda más gastos de conversión.

de situaciones similares en el porvenir, era necesario crear las reservas que aconsejaba la técnica bancaria, para afrontar el saneamiento de su cartera, etc.

Así fué, que las contribuciones votadas con cargo al beneficio resultante del revalúo del oro, destinadas al Banco Hipotecario, excluyendo los aportes especiales para su sección Fomento Rural y Colonización, alcanzaron a $ 14:224.156.33.

De esta suma, la cantidad de $ 3:000.000, votada para saneamiento de su cartera, se aplicaría a la compra en la Bolsa de los títulos en circulación que correspondieran a las propiedades gravadas que el Banco adquiera por ejecuciones, adjudicaciones o arreglos con sus deudores.

Así, el balance general al 31 de Diciembre de 1935, arrojó un total entre capital y fondos de reserva de $ 20:110.101.31.

La reacción favorable que se hizo sentir en todos los órdenes en el año 1936, la notable liquidación de la última zafra lanera, los precios de los productos agrícolas y los superávits presupuestales, parecen señalar el fin del doloroso período de crisis en lo referente a nuestro país.

La situación del Banco, como ilustra el balance al 31 de Diciembre de 1936, es promisora. La deuda consolidada es de $ 8:327.187.46 y los servicios atrasados se mantienen en un nivel inferior a $ 4:000.000, porcentaje reducido en relación al monto de los préstamos.

La cotización de los valores bursátiles ha sufrido un alza apreciable, que los ha hecho llegar a la par. Ello ha significado la reanudación de las operaciones en una escala normal.

Las reservas del Banco, cada vez más tonificadas, importan unidas al capital $ 22:304.156.06.

Es entonces que se llega a la solución definitiva de un pro-

blema de gran importancia: la rebaja de interés de los valores hipotecarios y de los préstamos vigentes.

Los últimos diez años transcurridos demostraron claramente la imposibilidad de que el productor pudiera afrontar con regularidad servicios hipotecarios del 8 % anual entre interés y amortización. Además, en operaciones realizadas en épocas de auge, sobre valores inflados, ni siquiera fué posible cubrir el 5 % de interés.

La medida adoptada en la Argentina en 1933 y el interés que rige en los bancos europeos, justificaban la rebaja en nuestro país. Además, considerando los saldos como nuevo capital inicial, se prolongaron los plazos y se establecieron, consiguientemente, cuotas menores.

Es así que las disposiciones del decreto de 26 de Febrero próximo pasado, eran esperadas, y su efecto será de indudables beneficios.

La solución al problema a plantearse con la cesación de los efectos de las leyes de Agosto de 1933 y de 1935, que se produciría en el mismo mes del año 1938, está ya resuelta.

La combinación de dos factores, la rebaja de interés y la extensión del plazo, es suficiente para los préstamos urbanos y buena parte de los rurales.

Pero, considerando la escasa amortización realizada en las operaciones del período inmediato anterior a la crisis, en el medio rural, se ha prescripto, — mediante un sacrificio anual de $ 300.000 por parte de Rentas Generales, por reducción del aporte del Banco — una rebaja especial para dichos préstamos a un tipo del 4 ½ % de interés, inferior al que el Banco abona por los cupones, lo que equivale a la amortización que correspondería a 5 años más de vigencia aproximadamente.

El mantenimiento de las altas cotizaciones en el mercado bursátil, pese a la conversión al 5 %, demuestra que sigue la confianza en los valores hipotecarios y que el Banco podrá encarar con mayores facilidades, mayor responsabilidad y más experiencia, la labor que le incumbe en el escenario de nuestra economía.



Dr. JAVIER MENDIVIL
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
PERIODO 1933 - 1938

TITULO CUARTO

LEY ORGANICA

CAPITULO I

LEY ORGANICA

Antecedentes. — Privilegios. — Garantías. — Exenciones. — Contribución al Tesoro Público.

LA Ley Orgánica de 22 de Octubre de 1915, a la cual nos hemos referido, sufrió reformas parciales por leyes de 27 de Octubre de 1919, 5 de Julio de 1920, 30 de Mayo de 1927, 7 de Mayo de 1929, 17 de Diciembre de 1929, 15 de Octubre de 1931 y 2 de Mayo de 1934, así como fué afectada por la Constitución de 1934, que modificó el régimen de autonomía de los entes del Estado.

No mencionamos aquí las leyes de emergencia dictadas frente a la crisis, por su carácter casi totalmente transitorio.

La necesidad de coordinar ese cuerpo de leyes originó la sanción del decreto del Poder Ejecutivo de 10 de Setiembre de 1934, el que, de acuerdo con la autorización legislativa conferida por el Art. 19 de la ley de 2 de Mayo del mismo año, establece la nueva ordenación del articulado del estatuto legal del Banco Hipotecario del Uruguay, teniendo en cuenta las modificaciones vigentes hasta entonces.

II. — El capítulo I de la Ley Orgánica, hace referencia al privilegio de emisión de títulos, bonos y obligaciones hipotecarios sobre bienes de terceros, que, en virtud de la nacionalización del Banco, es exclusivo del Estado, aunque éste lo ejerce por intermedio del Banco (Art. 3.°).

Ese privilegio pertenecía al propio Banco, que, en virtud de

la ley de 24 de Marzo de 1892, tenía derecho a retenerlo por el término de 30 años.

III. — El Estado garantiza el servicio de intereses y amortización de las cédulas, títulos y obligaciones, el pago de los bonos, los depósitos en Caja de Ahorros, y en general, todas las operaciones del Banco (Art. 8.°).

En la ley de 14 de Octubre de 1912 está el origen de esta disposición, aunque sólo hacía referencia al servicio de las cédulas y títulos.

IV. — Las exenciones son tratadas en los Arts. 10, 11 y 12 de la Ley. Hacemos notar que las operaciones de la sección autónoma Fomento Rural y Colonización, cuentan con franquicias más amplias.

Las que la ley le acuerda al Banco son:

1.° Gratuidad de certificados de los Registros propiedad del Estado, para las operaciones menores de cinco mil pesos, las de colonización y las de viviendas. Esta franquicia era aún más extensa primitivamente (Ley de 10 de Noviembre de 1913).

2.° Exención de papel sellado y derecho de inscripción para las escrituras correspondientes a dichas operaciones.

3.° Exoneración total de contribución inmobiliaria para los edificios ocupados por sus oficinas.

4.° Reducción al 50 % de dicho impuesto en las propiedades adquiridas por ejecución o cesión en pago.

5.° Exención de impuestos fiscales y municipales a los valores hipotecarios que emite.

Transitoriamente rigió un descuento del 10 % al interés de los títulos hipotecarios, aplicado en forma similar a toda la deuda pública del país, creado por ley de 26 de Setiembre de 1933, que fué dejado sin efecto al dictarse la conversión al 5 % establecida por decreto de 26 de Febrero próximo pasado.

La aplicación inicial de ese descuento fué el rescate de valores circulantes, y desde Mayo de 1934, cuando el Banco había rescatado $ 311.275, pasó a vertirse en Rentas Generales.

6.° Exención de sellados y cualquier clase de derechos o impuestos en las actuaciones ante la justicia, ya sea por sí o en representación de terceros.

7.° Exención de todo impuesto a las operaciones que realiza (Art. 18). Una resolución del Poder Ejecutivo de 11 de Noviembre de 1930 aclaró el alcance de esta franquicia, ante una gestión de la Inspección de Hacienda sobre pago de timbres y sellados en los contratos y recibos de arrendamiento por inmuebles administrados, en favor de los intereses del Banco.

8.° Por ley de Octubre 20 de 1931, el Banco, como los demás entes autónomos de carácter comercial, están exonerados de la rúbrica de libros impuesta por el Código de Comercio, conservando su valor probatorio en juicio.

V. — Como ya se expuso en oportunidad, la contribución anual del Banco a Rentas Generales de la Nación, fijada en $ 300.000 por el Art. 3.° de la ley de 24 de Diciembre de 1913, fué aumentada en $ 150.000 por el Art. 3.° de la ley de 17 de Diciembre de 1929.

A su vez la ley de emergencia de 4 de Agosto de 1933 dejó en suspenso por su Art. 18, la contribución anual al Tesoro Público, mientras no se cancelaran los adelantos hechos al Banco para hacer frente a las obligaciones impuestas en dicha ley.

El decreto-ley de 9 de Mayo de 1934, disponiendo se virtieran en Rentas Generales el 80 % de las utilidades líquidas de los Entes Autónomos, correspondientes al año 1934, no tuvo efecto en el caso del Banco Hipotecario por la situación especial del mismo.

Sancionada la ley de 14 de Agosto de 1935, que revaluó el oro del Banco de la República, quedaron cubiertos todos los cré-

ditos acordados al Banco, y debió reiniciarse, en el balance siguiente, la contribución al Tesoro Público.

Apenas transcurrido un ejercicio, cuando el decreto de conversión de 26 de Febrero de 1937, afecta nuevamente el régimen vigente al respecto, reduciendo la contribución a la suma de $ 150.000, dispuesta por la ley de Diciembre de 1929, al establecer una compensación entre los $ 300.000 restantes y una rebaja de interés a los deudores por préstamos rurales constituídos con anterioridad a 1933, que impone al Banco el Art. 16 de ese decreto.

Ahora bien, el Art. 15 de la Carta Orgánica, establece que, cuando el fondo de reserva, unido al capital, sobrepase el 10 % de monto autorizado de cédulas, títulos, bonos y obligaciones, los beneficios anuales que antes se le acreditaban — exceso sobre la contribución al Tesoro Público —, deben ser aplicados a amortizaciones extraordinarias de la deuda externa "Títulos Uruguayos 5 % 1914", hasta un monto de $ 5:000.000, y que, extinguida esta deuda, se amortizará, a su vez, totalmente, la Deuda Interna 6 % 1929, que se encuentra en poder del mismo Banco, con lo cual se integraría en efectivo el capital de la institución.

Desde entonces, los beneficios anuales quedarán en el Banco, para su giro, hasta que la ley determine otro destino.



VISION PANORAMICA DE LA PLAYA POCITOS
EXPRESION DE LA BELLEZA EXTRAORDINARIA DE NUESTRA REGION BALNEARIA

TITULO QUINTO

LA EMISION DE VALORES HIPOTECARIOS. — EL TITULO HIPOTECARIO. — OBLIGACIONES HIPOTECARIAS. — BONOS DE CREDITO HIPOTECARIO.

CAPITULO I

LA EMISION DE VALORES HIPOTECARIOS

El título hipotecario. — Generalidades. — Mecanismo establecido en la Ley Orgánica. — Proceso de amortización. — Tipo de interés. — Títulos hipotecarios de Obras Públicas. — La Conversión.

ES al título hipotecario, conjuntamente con la obligación, que debe atribuirse el gran incremento del crédito territorial, con la intervención de entidades emisoras especializadas, Bancos o Sociedades, que ejercen su rol de intermediarios entre el prestatario y el capitalista.

Y es el título hipotecario la forma más simple que se emplea entre las existentes. Su emisión, paulatina, por la única vía del préstamo, ligada al contrato hipotecario, es la más cómoda para el Banco, le evita toda clase de riesgos y hace recaer el beneficio o pérdida en la venta, sobre el deudor. Este, a su vez, puede también beneficiarse en el tipo de cotización, si hace las amortizaciones anticipadas, o cancelaciones, en épocas de baja.

El Banco emite el título por su valor nominal, y lo recibe en las mismas condiciones.

En el Río de la Plata, es el título hipotecario el que ha merecido la preferencia en el mercado de valores, sin mayor resistencia por parte de los deudores, que se han avenido a soportar las diferencias de cotización.

En cambio, en Francia, la experiencia realizada en el "Credit Foncier", le obligó a abandonar este instrumento de crédito, con-

cretándose desde 1877 al sistema basado en la obligación hipotecaria.

En cuanto a la denominación de **cédula hipotecaria**, que también es común en estos países, y que se confunde con el título, son varios los autores que han señalado el error que significa la denominación. Su origen la hace en realidad semejante al bono hipotecario. Como éste, su emisión fué realizada en principio por el mismo propietario del inmueble, estando su fuente de creación en la ley de 9 mesidor del año III.

II. — Nuestra Ley Orgánica se destaca por ser muy minuciosa en sus prescripciones sobre el título hipotecario.

Si bien se autoriza su emisión en moneda nacional o extranjera, este último e interesante recurso no ha sido adoptado. En Sud América, la Caja de Crédito Hipotecario de Chile es la que ha hecho uso de él. Los mercados europeos de París, Bruselas y Amsterdam, se han caracterizado siempre por su interés especial en los valores hipotecarios. En cambio, Inglaterra los rechaza, y da preferencia a los valores de deuda pública, ferrocarrileros, etc.

Cabe hacer notar que nuestro título hipotecario, pagadero en moneda nacional, ha emigrado en diversas épocas al extranjero, haciéndose notar que en la pre-guerra, se encontraban situados en Europa unos $ 8:000.000 nominales, los cuales volvieron en su mayor parte al país, conjuntamente con un porcentaje apreciable de la deuda externa nacional.

Un hecho o característica que ha popularizado grandemente al título hipotecario, es su fraccionamiento. El valor mínimo de $ 25 nominales, lo coloca al alcance del pequeño ahorrista y favorece su colocación.

Fuera de las disposiciones sobre amortización y extinción de esos valores, que trataremos aparte, la Ley Orgánica, establece especialmente:

1.° Que la falsificación de títulos y otros valores emitidos por el Banco es equiparable a la falsificación de moneda nacional en cuanto a la pena.

2.° Que el plazo para la prescripción del pago de cupones es de cuatro años desde la fecha inicial en que pudo hacerse efectivo su cobro.

III. — El Art. 25 de la Ley Orgánica prescribe que: "Todo tí-
" tulo que, por concepto de amortización, anticipo de capital o res-
" cate ingrese al Banco, será inutilizado de inmediato y se con-
" siderará retirado de la circulación".

A su vez, el Art. 31 dispone que el rescate de títulos se hará en proporción al fondo amortizante, y que éste será tal, que los títulos que queden en circulación no excedan de los capitales adeudados en los préstamos hipotecarios y de los que correspondan a las propiedades que la institución haya adquirido en ejecuciones o transacciones con sus deudores.

Además, ese artículo autoriza al Banco a aumentar el fondo amortizante, lo que en la práctica se ha producido, con las amortizaciones extraordinarias realizadas con fondos procedentes del descuento del 10 % a los cupones — ley de 26 de Setiembre de 1933 —, y con las cancelaciones de gravámenes sobre propiedades adquiridas a que se refiere el inciso c) del Art. 25, de la ley de 14 de Agosto de 1935.

De estas disposiciones se deduce el mecanismo que rige la circulación de los títulos hipotecarios.

En cuanto a su amortización, en los rescates que debe realizar el Banco, por las sumas que percibe en efectivo, o que corresponden a la amortización incluída en las cuotas hipotecarias, la ley autoriza tres procedimientos:

1.° Por sorteo, y por su valor nominal, cuando, deducido el interés devengado, se coticen arriba de la par.

2.° Por licitación cuando se coticen a la par o abajo de ella; y

3.° Por compra, si en el primer llamado a licitación el Banco no adquiriese en todo o en parte, por cualquier causa, los títulos que deban amortizarse, y no resolviere hacer un nuevo llamado a licitación.

Por unanimidad de votos puede el Directorio prescindir de todo llamado a licitación y comprar directamente, siempre que obtenga un tipo menor que el que rija en la Bolsa.

Ya la experiencia ha demostrado, como en el caso del ex Banco Nacional, lo inútil del retiro único por el sistema del sorteo y a la par, pues no reporta beneficios al Instituto ni al deudor y es sólo un aliciente artificial de escaso efecto en el mercado.

La publicidad que rodea las licitaciones, y las garantías que revisten los actos de incineración de valores retirados de circulación, están claramente preceptuados.

El alto porcentaje de cancelaciones y amortizaciones anticipadas que se registra en nuestro Banco, y que comentamos detenidamente en el capítulo de los préstamos, da lugar a una amortización rápida de los títulos hipotecarios, que en mercados de limitado volumen como el nuestro, lo acreditan especialmente y repercuten en su mejor cotización.

Ultimamente, la disposición adoptada en 1933, qué autoriza la cancelación de gravámenes con títulos de distinta serie que la originaria, ha tendido a que se facilitara la corriente de cancelaciones, al unificar las cotizaciones, diferenciadas hasta entonces por la mayor o menor cantidad en circulación de cada serie. Ello fué oportuno, aún más, en aquellos momentos en que la suspensión de las amortizaciones ordinarias reducía el rescate de valores.

La emisión realizada por el Banco Hipotecario en títulos hipotecarios comunes, incluyendo la serie "31", alcanza — exclu-

yendo Obligaciones y Títulos de Obras Públicas — a $ 275:449.700.

El total rescatado es de cerca de $ 126:000.000.

IV. — No establece la Ley Orgánica margen alguno al interés de los títulos hipotecarios.

Las series emitidas por el ex Banco Nacional, designadas con las letras "A", "B", "C" y "D", desde la homologación del concordato de 24 de Febrero de 1910, devengaron el 5 ½ % anual de interés pagadero por semestres.

En cambio las 27 series de títulos hipotecarios comunes, emitidas por el Banco Hipotecario, lo fueron sobre la base de un interés de 6 % anual, que, excepto la serie "E", en que se estableció el pago semestral, se fraccionó en cupones trimestrales.

El interés del 6 %, alto, en relación a los Bancos europeos, en que el corriente es el 4 %, fué siempre el normal en estos países, siempre ávidos de capitales, señalándose el ejemplo de la Argentina, donde el Banco Hipotecario Nacional, fracasó antes de ahora, en varias oportunidades, al intentar lanzar al mercado, valores de 5 %, por la resistencia opuesta por el capital.

Sin embargo, los años no han transcurrido en vano, y en la época actual, tanto la Argentina como el Uruguay, son ya mercados de mayor importancia, en que los capitales se han acostumbrado, tal vez excesivamente, a la cómoda y remuneradora inversión en valores bursátiles. Es de gran oportunidad la acción de los gobiernos tendiente a la baja de los tipos de interés, con lo cual se favorece el productor necesitado de crédito barato, y se tiende a dar una tendencia económica a la inversión de capitales.

Por otra parte, no se perjudica con ello al título hipotecario, pues, con criterio prudente, se ha procedido a la rebaja de interés, con la sanción de medidas preparatorias que neutralizan aquellos efectos que pudieran dar lugar a una desvalorización.

V. — Consideraremos ahora la emisión de valores autorizada por ley de 23 de Diciembre de 1929, denominada "Títulos Hipo- " tecarios de Obras Públicas serie 1.ª", que en la propia ley se autorizaba a sustituir por "Obligaciones Hipotecarias de Obras Públicas 1929".

La creación de estos títulos especiales persiguió un objetivo similar, en la parte destinada a préstamos a Gobiernos Departamentales, Entes Autónomos y Ministerio del Interior (edificios policiales), al alcanzado en el Credit Foncier de Francia, por las llamadas **Obligaciones Comunales.**
Llama la atención la obra realizada en Francia, al amparo de los créditos concedidos por el Credit Foncier a los Municipios. Dentro de la misma, figura la famosa transformación de la Ciudad de París, bajo los planes de Haussmann, que costó centenares de millones de francos, y que diera a aquella gran capital las características edilicias que la han hecho famosa.

Como nuestro interés se concreta al título hipotecario, haremos resaltar una característica que lo destacó, consistente en el interés fijado.

En efecto, el decreto reglamentario de 4 de Febrero de 1930, estableció en el 5 ½ % el tipo de interés, aunque la difícil colocación de los títulos en aquel momento paralizó las operaciones que apenas alcanzaron a $ 150.000 pese a que un nuevo decreto de 1.° de Marzo de 1932 dispuso la elevación del tipo de interés al 6 %.

VI. — El decreto de 26 de Febrero de 1937, que hemos citado ya varias veces, al disponer el canje y conversión de los títulos y obligaciones hipotecarios en circulación y la reducción del tipo de interés al 5 %, prescribió el retiro de circulación de los títulos y obligaciones del 6 %, sustituyéndolos por tres series, designadas "A", "B" y "C".

Estas series se diferencian por los distintos vencimientos de los cupones, y cada una de ellas comprende los valores, de idénticos vencimientos, con un total aproximado de $ 50:000.000 circulantes.

Entran en la conversión las Obligaciones Hipotecarias 1926.

En cambio los Títulos Hipotecarios de Obras Públicas Serie 1.ª y los Títulos de Consolidación de Servicios Hipotecarios, quedan con su denominación y vencimientos primitivos, alterándose sólo en el interés que se reduce al 5 %.

De acuerdo con el Art. 3.° del decerto referido, y el de 15 de Marzo último, los títulos canjeados tendrán una prima del 1 %, pagadera en los primeros cuatro trimestres, conjuntamente con el cupón.

CAPITULO II

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS

Características. — Precedentes. — La ley de 12 de Agosto de 1926 y su aplicación.

I. — La obligación hipotecaria es un valor cotizable en la Bolsa, similar al título hipotecario en sus condiciones de circulación, interés, etc., pero fácilmente diferenciable, por la forma de emisión y la mayor vida que tiene.

No se entrega al deudor por el valor nominal, en forma de préstamo, sino que el propio Banco la negocia en la Bolsa y, con el efectivo obtenido de su venta, realiza operaciones en numerario al plazo que falta para el rescate de la obligación emitida.

La extinción de las obligaciones se hace en un ritmo más lento que el título hipotecario. El Banco cuenta con facultades para retener el importe de las amortizaciones anticipadas y cancelaciones de los préstamos en numerario, e invertirlo nuevamente en préstamos hipotecarios, a plazo más corto, complementario de las operaciones cuyo pago se anticipó.

Concrétase así la amortización de las obligaciones al equivalente marcado en las tablas de amortización a 30 años de plazo.

El interés que gozan las obligaciones es igual al de los títulos hipotecarios. Su pago se hace también por medio de cupones trimestrales.

II. — El precedente más interesante que corresponde citar es el del Credit Foncier de Francia, donde la obligación tanto en el préstamo hipotecario como en el comunal, ha alcanzado

un desarrollo notable y es preferida al título hipotecario al cual ha desalojado en la preferencia de sus clientes.

El prestatario francés ha rechazado toda fórmula de crédito que no se base en el préstamo en efectivo. No acepta soportar las diferencias de cotización.

A su vez, la formidable capacidad económica del Credit Foncier, con su gran capital en acciones, le permite mantener el ritmo de sus préstamos y esperar los momentos oportunos para abrir la suscripción de nuevas series de obligaciones, de las cuales recupera el efectivo adelantado de su capital propio.

La fijación de interés de cada serie se hace de acuerdo con el estado de la plaza, y a ellas se ajustan periódicamente los tipos de interés de los préstamos.

Por otra parte, el instituto francés cuenta con facultad para invertir el capital disponible, aún el obtenido de la venta de obligaciones, mientras la demanda de préstamos no lo exige, en la adquisición de fondos públicos o particulares, de acuerdo con el Ministerio de Hacienda.

Finalmente, la larga vida de las obligaciones, hasta 75 años, permite recolocar varias veces el efectivo en nuevos préstamos.

Otro hecho, que se ha producido alguna vez, es la conversión de obligaciones emitidas a alto interés, por otras de tipo menor con un beneficio equivalente para el deudor hipotecario.

III. — En nuestro Banco se registra un solo caso de emisión de obligaciones hipotecarias. El dispuesto por la ley de 12 de Agosto de 1926, que autorizó la emisión de $ 7:000.000 nominales, bajo la denominación de **Obligaciones Hipotecarias 1926.**

Las importantes disponibilidades a favor del Gobierno por el ingreso al Tesoro Público del producido de la emisión de los 30:000.000 de dólares, en Deuda Externa, cuya negociación se efectuó por intermedio de la firma Hallgarten y Co. de Nueva York, en el año 1926, originaron una acumulación excesiva de

dinero, sobre la cual se hubieran perdido los intereses intercalarios, por la imposibilidad de aplicarlo de inmediato al plan de obras públicas proyectado, cuya realización, lógicamente, demandaría una gradual inversión de fondos.

Ello dió ocasión a la emisión de Obligaciones Hipotecarias, cuya adquisición total realizó el Estado como medio de obtener una inversión rápida y reproductiva de gran parte de los fondos disponibles.

Como las cotizaciones bursátiles, bajas en el año anterior, recién comenzaban a reaccionar, se convino un valor de compra por el Estado, relativamente bajo, al tipo de 94.50 %.

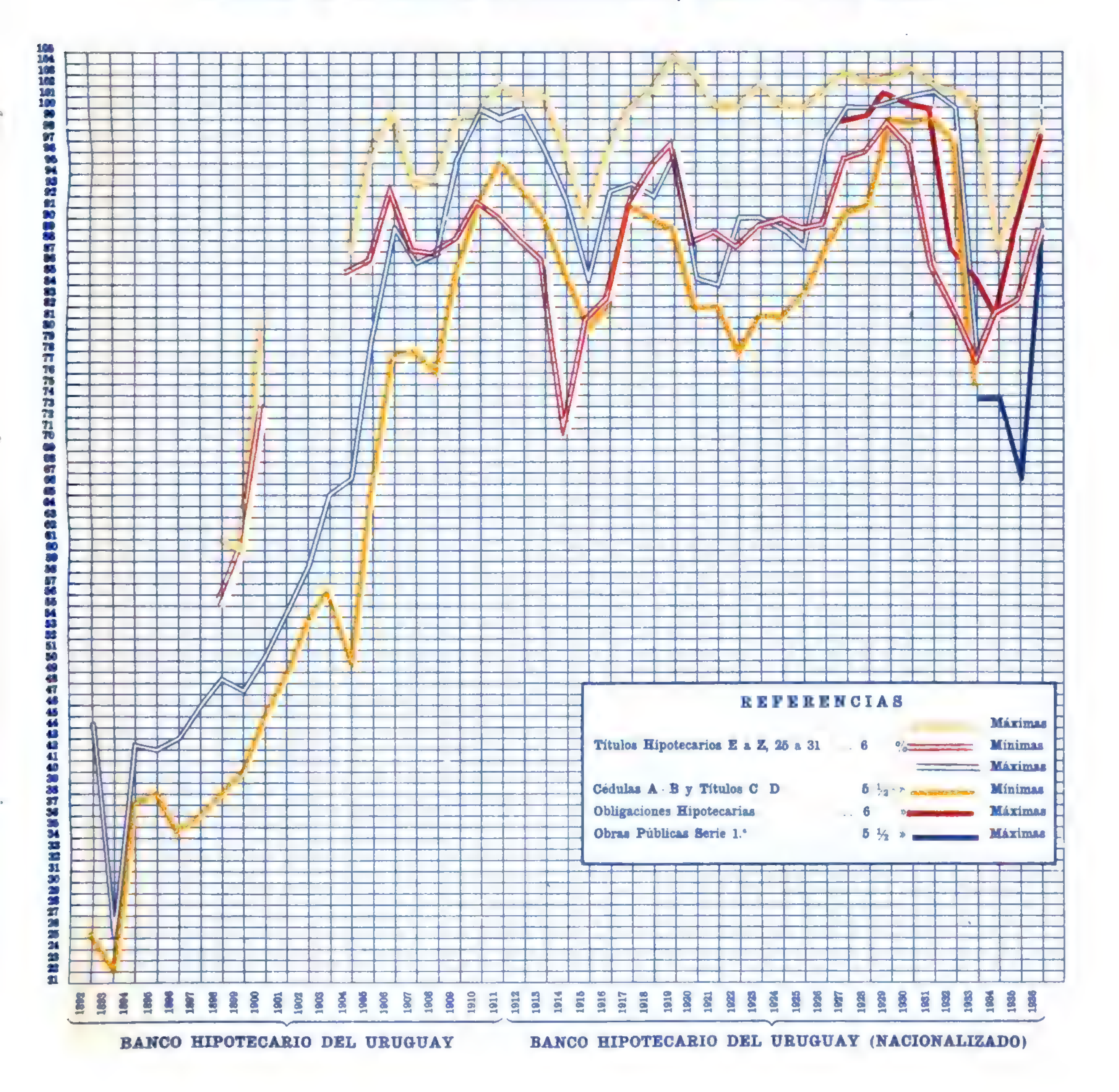
Sobre esta base cierta, se estudió la realización de los préstamos en numerario.

Como manera de evitar al Banco la pérdida de intereses intercalarios, se estableció en el Art. 4.° de la ley y el 3.° del decreto reglamentario, el régimen de emisión especial a que se sujetarían las obligaciones, por el cual, el Estado haría compras semanales, cada una de las cuales correspondería al monto de los préstamos en efectivo escriturados en el período intermedio.

Al cerrarse el ejercicio 35.°, o sea al 31 de Marzo de 1927, en siete meses escasos, estaba terminada virtualmente la emisión de obligaciones.

El Estado, con la suba de cotizaciones que se hizo notar posteriormente, negoció con utilidad los valores adquiridos.

Cotizaciones máximas y mínimas de los valores hipotecarios registradas en la Bolsa de Comercio de Montevideo, desde el año 1892.



CAPITULO III

BONOS DE CREDITO HIPOTECARIO

Precedentes y definición. — Régimen de nuestra Carta Orgánica

I. — Al comentar en el Título Primero de esta obra, los sistemas de crédito hipotecario en Alemania y principalmente el **Handfest** de Bremen y el **Grundschuldbrief,** de la ley de 1872, formas originales del bono o cédula de crédito hipotecario usuales en Alemania, Austria y los países escandinavos, hemos dado una definición bastante exacta del bono, al decir que es en verdad un título representativo de una fracción indivisa de la propiedad, emitido por una oficina especial, y cuyo fin es facilitar la obtención de créditos sobre el bien.

El régimen al cual se ajuste nuestra Carta Orgánica, es un derivado de la ley alemana.

Fué muy debatido en las Cámaras al sancionarse nuestra Carta Orgánica. Los contrarios a su inclusión. argumentaron diversas dificultades prácticas y la diferencia de nuestro medio con el germánico y, los defensores, alegaron que la verdadera utilidad de este sistema, está en que facilita las operaciones a corto plazo, evitando gastos y pérdida de tiempo. Los industriales, agricultores, ganaderos, etc., en los período de escasa producción o de crisis, utilizarían la caución de los bonos para obtener fondos.

La ley prescribe para estos valores un margen máximo de emisión de $ 600.000 anuales. La entrega se haría por el valor nominal y su plazo de rescate sería de tres años, renovable.

En caso de reembolso en efectivo antes del vencimiento, existiría un descuento del 4 % anual a favor del deudor.

No existiendo, como es lógico, servicio de interés y amortización, la única obligación del deudor del préstamo en bonos sería el pago semestral de una comisión del 1 % anual, la cual quedaría reducida al 1/4 % en caso de que, de acuerdo con el verdadero espíritu de las operaciones referidas, no enagenara los bonos y los mantuviere en depósito en el Banco en cuenta corriente, en cuyo caso, como es lógico, el Banco le abriría créditos sobre la base de dichos valores.

Estimamos innecesario hacer más consideraciones sobre el bono de crédito hipotecario, por no aplicarse este sistema, en la práctica, en nuestro Banco, donde no ha tenido arraigo.



Don EDUINO SANZ

VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

PERIODO 1933 - 1938

TITULO SEXTO

LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS. — DISPOSICIONES COMUNES. — PRESTAMOS URBANOS COMUNES. — PRESTAMOS RURALES COMUNES. PRESTAMOS DE CONSTRUCCION. — PRESTAMOS PARA VIVIENDAS DE EMPLEADOS Y OBREROS CON DERECHO A JUBILACION. — PRESTAMOS PARA COLONIZACION. — PRESTAMOS EN EFECTIVO. — CAJA DE AHORROS. — OTRAS OPERACIONES.

CAPITULO I

LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Disposiciones comunes. — Bases principales. — Garantías. — Forma de pago. — Facultades especiales. — Datos estadísticos.

LA diversidad de operaciones que, dentro del marco del préstamo hipotecario realiza el Banco, de acuerdo con las distintas leyes especiales dictadas y la amplitud de proyecciones de cada una de esas formas de crédito, darían lugar a extensos estudios por separado, pero procuraremos reducirnos a capítulos especiales, concretándonos a dar las características de cada operación y algunas cifras estadísticas que ilustren sobre su evolución y volumen, todo lo cual se completará con los estados y gráficos que figuran intercalados en el texto de esta obra.

Las normas que señala nuestra Carta Orgánica, que han dado lugar a que fuera calificada con justicia, como la más perfecta en su género de Sud América, son sencillas y a la vez eficientes.

Trataremos aquí las que por su carácter general afectan a todas las operaciones y señalan las directivas que guiaron la confección de dicho estatuto.

El préstamo mínimo está fijado en $ 300 y el máximo que es posible conceder a una sola persona natural o jurídica, en $ 600.000. Este máximo que, en varias oportunidades se tentó reducir, no puede ser sobrepasado en forma alguna. Si el excedente llegara a producirse por herencia o compra de bienes hipotecados, el deudor deberá ponerse en condiciones en el plazo máximo de un año.

No pueden ser aceptados como garantía de préstamo hipotecario:

1.° los inmuebles que forman parte del dominio público;
2.° las minas y canteras;
3.° los inmuebles por destino;
4.° las propiedades que no produzcan renta cierta y durable;
5.° los inmuebles indivisos, salvo que los condóminos acepten hipotecar todo el bien o autoricen al Banco para el caso de ejecución a ubicar y deslindar la parte gravada;
6.° los terrenos baldíos, salvo en los casos de edificación, o el de préstamos en bonos por el 20 % en terrenos dentro del Boulevard Artigas, a que se refiere el Art. 62;
7.° las construcciones situadas fuera de los radios urbanos salvo en el departamento de Montevideo, y siempre que, en este caso, formen parte de núcleos de población.

Los deudores hipotecarios en mora no pueden realizar nuevas operaciones sin regularizar su situación.

No rige en las operaciones del Banco Hipotecario la prescripción del Art. 2333 del Código Civil, que prohibe afectar con hipoteca bienes por más del duplo de la deuda que se garante.

Tanto el deudor como el Banco tienen el derecho de desistir, sin lugar a reclamo, hasta el momento de la escrituración.

II. — Los préstamos sólo se conceden con garantía de primera hipoteca y sobre bienes con titulación perfecta, a cuyo efecto el Banco obtiene y conserva los certificados de los Registros respectivos, pudiendo exigir la prueba de la posesión continuada durante treinta años, cuando lo considere necesario.

El estudio del título, cuyos gastos son de cargo del Banco, es realizado por abogados, escribanos y agrimensores que forman parte de su personal, y el archivo que se ha formado en la dependencia respectiva, ha ido cobrando paulatinamente mayor

importancia, estimándose que más del 70 % de la titulación del país está registrada en el mismo.

Es de sumo interés la obra que se realiza tendiente el saneamiento de la titulación, al señalar a los propietarios los defectos y vicios que deben corregir y los medios más prácticos para ello.

El préstamo, por lo general, deberá limitarse al 50 % del avalúo, aunque por resolución unánime del Directorio puede llegarse a los 2/3, en cuyo caso deberá constatarse especialmente que la renta del inmueble cubra el servicio hipotecario.

Las resoluciones del Directorio fijando el monto de los préstamos son válidas por seis meses, salvo reconsideración expresa por parte de la corporación, que puede disponer, en este caso o en el del vencimiento del plazo referido, la realización de un nuevo avalúo.

Las tasaciones son efectuadas por peritos designados por el Banco y los gastos y honorarios pueden ser de cuenta de los deudores o tomados a su cargo, en todo o en parte, por la institución, según prescribe la Carta Orgánica.

Desde hace un año, se ha establecido una escala que libera a las pequeñas operaciones de este recargo, que paulatinamente va creciendo con el monto de la operación.

La tasación puede ser rebajada por la oficina especial que realiza su contralor, confrontándola con los registros de ventas y arrendamientos, clasificados por zonas y antecedentes provenientes de avalúos en las proximidades.

El Directorio, a su vez, puede optar por uno u otro criterio o reducir aún más el avalúo, pero no puede aumentar el valor fijado por el perito.

Una vez escriturada la operación, los títulos de propiedad quedan en poder del Banco, y todas sus exhibiciones se deben realizar en sus oficinas, aun las requeridas por la justicia.

III. — La forma de pago de los préstamos varía según la índole de la operación.

Se hace por cuotas, salvo en el caso de los bonos hipotecarios.

La cuota hipotecaria, calculada logarítmicamente, extingue la deuda en el plazo convenido, siendo su importe constante y comprendiendo el interés y comisión pactados, calculados sobre los saldos sucesivos de la deuda, y la parte de amortización acumulativa, que por el propio proceso de la operación va en aumento, dentro de la cuota constante, hasta que el último saldo se compensa exactamente con la porción de amortización que contiene la última cuota.

El interés es el mismo que el que devengan los títulos hipotecarios y la comisión, que se agrega al interés, no puede exceder del 1 %, con un margen prudente para las operaciones realizadas sobre la base de emisión de obligaciones hipotecarias.

La mora se produce por el solo vencimiento de los términos fijados. Pasados tres días sin haberse hecho efectivo el pago se cobra un recargo del 8 % anual sobre la cuota, a contar desde su fecha de vencimiento. La Carta Orgánica faculta a percibir hasta el 12 % por este concepto.

Hemos expresado anteriormente que el Banco establece en los contratos que los vencimientos de las cuotas hipotecarias se producirán con dos meses de anticipación al del cupón de los valores de igual serie.

De acuerdo con el Art. 71 de la Ley Orgánica, el deudor tiene derecho a anticipar, en cualquier momento, el reembolso total, o parcial del capital prestado.

Este pago anticipado puede hacerse en títulos hipotecarios de cualquier serie, que se recibirán por su valor nominal pero no podrá ser inferior al 5 % del capital inicial adeudado.

El Banco exige una indemnización del 1 % sobre el importe adelantado por el deudor, si la entrega se hace en títulos y en los

primeros ocho años de constituído el préstamo. No corresponde esta indemnización si se trata de una cancelación ligada con un nuevo contrato de hipoteca con el Banco sobre la misma propiedad.

Si el reembolso se hace en efectivo, el Banco puede exigir se deposite el interés que hubiera correspondido de acuerdo con el contrato hipotecario, hasta cinco días después de la fecha fijada para la siguiente amortización de títulos hipotecarios.

Toda amortización extraordinaria repercute en el importe de la cuota, que disminuye en proporción al nuevo saldo de la deuda, àunque no se afecta el plazo de la operación.

IV. — El Banco exige la presentación anual de la planilla de la contribución inmobiliaria como medio de verificar el pago de dicho impuesto, estando facultado para obtenerla por cuenta del deudor y reembolsarse con intereses, al vencimiento de la primer cuota hipotecaria.

Una facultad importante contenida en el actual Art. 73, ha sido anexada a raíz de las reformas contenidas en la ley de 2 de Mayo de 1934.

Por ella el Banco tiene el derecho de inspeccionar los bienes gravados, con simple orden del Juez de Paz seccional, aún contra la voluntad de los prestatarios.

El objeto de esta facultad inspectiva, es de poder constatar si la propiedad sufre desmejoramiento o daños que puedan llegar a afectar la seguridad del crédito del Banco.

Ello daría lugar a que éste ejerciera la acción de exigir judicialmente el reembolso o cancelación del préstamo, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o criminales en que pudiera incurrir el deudor. Para mayor seguridad la escritura de hipoteca expresa en detalle el inventario de mejoras existentes en el bien, y la necesidad de que el deudor obtenga la autorización previa y por escrito del Banco para levantarlas en todo o en parte. Esta

disposición es extensiva a la explotación de montes naturales o artificiales.

V. — Si bien en el capítulo referente a los títulos hipotecarios nos hemos referido ya a la rápida amortización de los préstamos hipotecarios por la elevada proporción de pagos anticipados y cancelaciones, no puede ella compararse a la corta vida de las operaciones realizadas por particulares, que excepcionalmente se extienden más allá de los cinco años de plazo.

Al efecto transcribimos algunas cifras, con las que pretendemos dar idea del proceso de amortización en los préstamos que realiza el Banco.

Las operaciones de préstamos realizadas en las series "E" a "29", — 1896-1931 —, alcanzan a un total, redondeando cifras, de 256 millones de pesos. El saldo de estas operaciones al 31 de Marzo de 1933, fecha del último balance practicado antes de la suspensión de las amortizaciones, dispuesta por decreto de 14 de Abril siguiente, fué de 130 millones, lo que arroja una amortización total de 106 millones de pesos.

Sobre la base del margen de amortización promedio que arrojarían las tablas para cada serie, de acuerdo con la vida de cada una de ellas, tomada promedialmente desde la época de emisión; las amortizaciones ordinarias correspondientes hubieran reducido el capital adeudado a $ 194:000.000.

Tenemos pues, que frente a 42 millones de amortizaciones ordinarias, hay 64 millones — 150 % — de amortización extraordinaria, importe superior al 25 % del capital, que ha estado colocado, en promedio, durante un período de 10 ½ a 11 años.

El problema de la reanudación de las amortizaciones ordinarias de los préstamos, que debía producirse en 1938, ha encontrado su solución en la reciente disposición gubernativa contenida en el decreto de 26 de Febrero ppdo. La conversión y canje de los valores hipotecarios, que reduce su interés al 5 %, con una

rebaja que repercute en su totalidad en el servicio de las hipotecas, en las cuales obra a la vez la prolongación del plazo desde Agosto de 1938, hasta 20 años para las series anteriores a la "M" — cerrada en 1913 —, y hasta 30 años en las restantes. Neutralízase así el peligro de un aumento en los servicios hipotecarios, que en los momentos actuales parecen hallarse estabilizados con los rendimientos de las propiedades.

La importancia alcanzada por las operaciones del Banco, en su esfera de acción, se refleja en el porcentaje de las mismas sobre el total de las realizadas en el país. Pese a la utilización unilateral del título hipotecario, que en épocas de descenso en las cotizaciones, provoca disminuciones en el ritmo de los préstamos, ha alcanzado un puesto de privilegio, que no pueden ostentar grandes instituciones similares extranjeras.

Durante seis años consecutivos superó en la concesión de préstamos el porcentaje del 40 % sobre el total del país, alcanzando en 1936 a más de 56 %, proporción realmente excepcional que señala el prestigio del Banco y el alcance de su actuación en nuestro medio económico. Salido ahora de una crisis sin precedentes, que ha afrontado solidarizado con el Estado y con la situación de sus deudores, ha de verse aún más fortalecido en el futuro.

En cuanto al desarrollo de las operaciones, en los medios urbano y rural, haremos una ligera comparación, basada en cifras recientemente publicadas.

Propiedad urbana.

Estimación	$	830:000.000
Avalúo de los inmuebles urbanos hipotecados en el Banco	»	193.868.900

Porcentaje 23.36 %

COMPARACION ANUAL DE LAS HIPOTECAS REALIZADAS EN EL BANCO CON RELACION A LAS EFECTUADAS EN EL PAIS

PERIODO	Ej.º	EN EL PAIS			EN EL BANCO			%
		N.º		Monto	N.º		Monto	
1912-13	21º	6.655	$	38:118.552	613	$	9:104.600	13.88
1913-14	22º	6.963	»	38:293.463	450	»	6:200.000	16.19
1914-15	23º	6.424	»	31:839.126	440	»	4:834.200	15.18
1915-16	24º	5.521	»	23:945.967	464	»	5:251.200	21.93
1916-17	25º	4.653	»	20:513.927	481	»	3:841.400	18.73
1917-18	26º	4.421	»	21:594.982	481	»	3:968.800	18.38
1918-19	27º	3.892	»	23:093.102	408	»	4:876.750	21.12
1919-20	28º	3.901	»	25:645.779	502	»	4:153.150	16.19
1920-21	29º	4.829	»	39:175.897	741	»	11:130.725	28.41
1921-22	30º	5.442	»	37:844.722	833	»	11:219.300	29.66
1922-23	31º	6.368	»	43:883.653	1.222	»	15:879.375	36.19
1923-24	32º	6.621	»	40:001.079	1.784	»	15:105.275	37.76
1924-25	33º	6.077	»	34:649.796	1.503	»	11:216.225	32.37
1925-26	34º	6.143	»	35:130.909	1.585	»	11:756.650	33.46
1926-27	35º	6.779	»	42:418.666	1.972	»	18:261.125	43.05
1927-28	36º	6.780	»	40:801.186	2.128	»	17:256.925	42.30
1928-29	37º	6.330	»	38:292.207	1.959	»	15:572.225	40.67
1929-30	38º	6.338	»	36:128.812	1.754	»	15:367.000	42.53
1930-31	39º	6.422	»	40:080.225	2.179	»	18:195.975	45.40
1931-32	40º	7.054	»	40:556.803	2.270	»	19:520.600	48.13
1932-33	41º	6.029	»	30:688.235	1.671	»	9:447.725	30.79
1933	42º	4.655	»	20:198.887	673	»	4:393.450	21.75
1934	43º	3.679	»	15:457.373	623	»	3:081.350	19.93
1935	44º	3.642	»	19:037.906	767	»	4:320.375	22.69
1936	45º	3.967	»	21:487.985	987	»	5:495.825	25.58

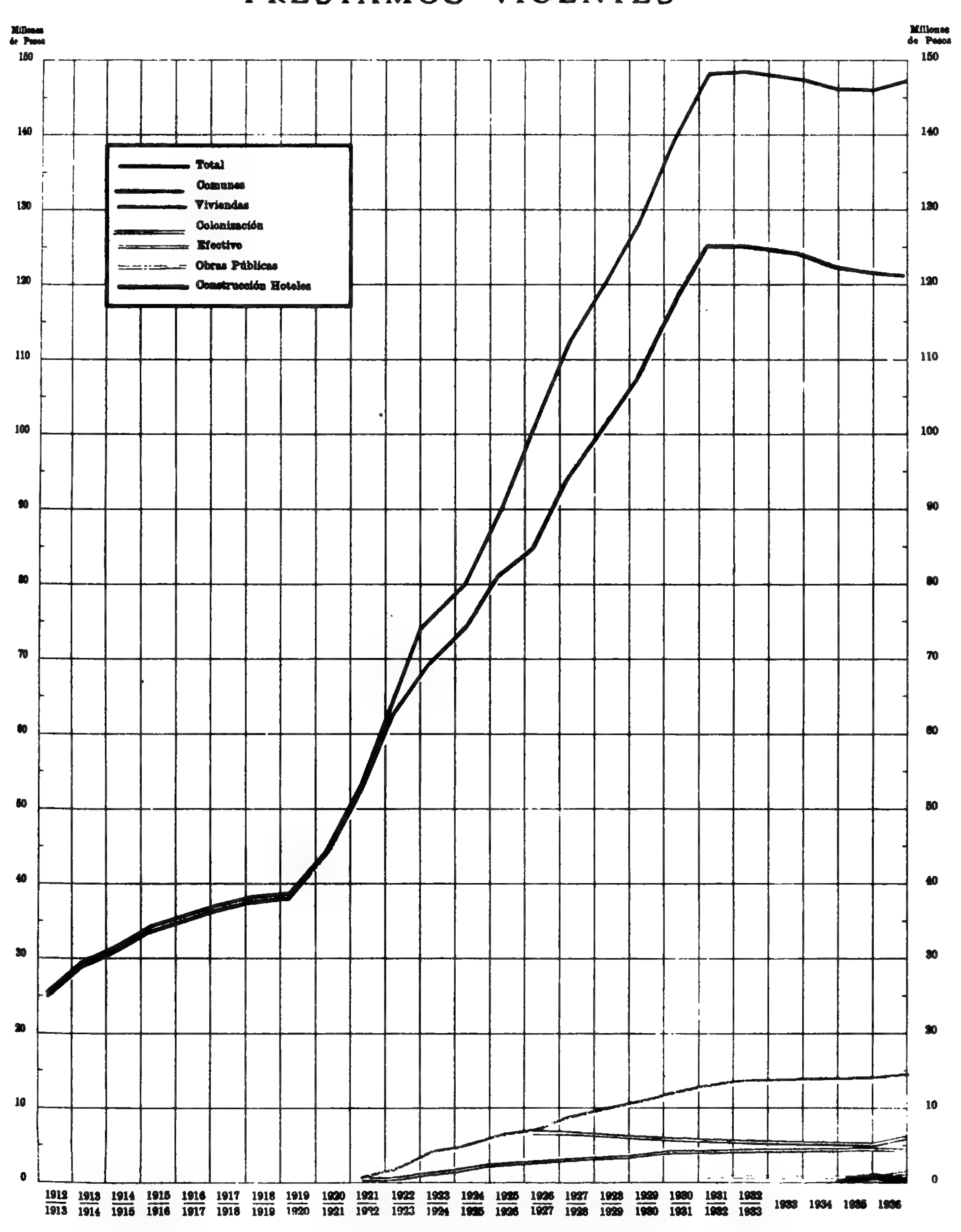
COMPARACION ANUAL DE LAS HIPOTECAS CANCELADAS EN EL BANCO CON RELACION A LAS EFECTUADAS EN EL PAIS

PERIODO	Ej.º	EN EL PAIS			EN EL BANCO			%
		N.º		Monto	N.º		Monto	
1912-13	21º	4.067	$	16:251.592	162	$	2:009.169	12.36
1913-14	22º	4.230	»	21:015.143	156	»	1:615.270	7.68
1914-15	23º	3.633	»	15:324.438	228	»	1:504.600	9.81
1915-16	24º	4.410	»	20:192.126	225	»	1.490.100	7.37
1916-17	25º	4.323	»	21:500.399	211	»	1:317.600	6.12
1917-18	26º	4.964	»	24:543.450	186	»	2:021.581	8.23
1918-19	27º	4.948	»	25:041.190	345	»	3:009.958	12.02
1919-20	28º	4.631	»	24:407.952	494	»	3:579.947	14.66
1920-21	29º	4.390	»	22:815.476	573	»	3:936.589	17.25
1921-22	30º	3.647	»	21:796.201	465	»	4:388.642	20.13
1922-23	31º	3.550	»	19:797.474	416	»	3:540.385	17.88
1923-24	32º	3.889	»	22:238.906	422	»	2:770.708	12.46
1924-25	33º	4.735	»	28:066.386	459	»	3:164.512	11.28
1925-26	34º	4.617	»	25:505.722	689	»	4:522.406	17.73
1926-27	35º	5.190	»	31:409.900	530	»	3:819.579	12.16
1927-28	36º	5.720	»	34:943.814	746	»	4:737.189	13.55
1928-29	37º	5.660	»	30:785.238	554	»	3:564.250	11.57
1929-30	38º	5.460	»	28:553.463	644	»	5:965.649	20.89
1930-31	39º	5.032	»	28:080.244	646	»	6:484.136	23.09
1931-32	40º	5.498	»	30:384.529	612	»	4:269.510	14.05
1932-33	41º	4.839	»	25:208.357	593	»	4:415.643	17.52
1933	42º	4.540	»	23:169.703	639	»	5:700.343	24.60
1934	43º	4.766	»	25:661.616	807	»	3:684.067	14.37
1935	44º	5.074	»	28:475.961	868	»	3:772.900	13.25
1936	45º	3.967	»	21:487.985	884	»	3:750.427	17.45

Comparación de los préstamos vigentes realizados en el país con los efectuados por el ex Banco Nacional desde 1887 a 1891, por el Banco Hipotecario del Uruguay desde 1892 a 1911 y por el Banco Hipotecario del Uruguay (Nacionalizado) desde 1912 hasta 1936.

Fecha	Préstamos vigentes en el país		Préstamos vigentes en el Banco Hipotecario		%
31 Dic. 1887	$	No había registro	$ 424.800.00	Banco Nacional	
» » 1888	»		» 5:943.107.75		
» » 1889	»		» 10:685.612.69		
» » 1890	»		» 12:859.086.29		
» » 1891	»		» 10:551.727.03		
» » 1892	»		» 9:151.404.97	Banco Hipotecario del Uruguay	
» » 1893	»		» 7:582.403.42		
» » 1894	»		» 6:682.357.99		
» » 1895	»		» 4:450.176.11		
» » 1896	»		» 3:573.188.09		
» » 1897	»		» 735.335.32		
» » 1898	»		» 489.921.04		
» » 1899	» 21:644.207.00		» 300.816.38		1.39
» » 1900	» 22:790.336.00		» 276.990.71		1.22
» » 1901	» 23:999.615.00		» 261.931.82		1.09
» » 1902	» 25:200.615.00		» 222.723.25		0.88
» » 1903	» 27:724.615.00		» 219.366.71		0.79
» » 1904	» 29:889.158.00		» 212.407.10		0.71
» » 1905	» 30:709.126.00		» 689.790.33		2.25
» » 1906	» 35:240.876.00		» 1:974.069.03		5.60
» » 1907	» 41:251.568.00		» 2:929.453.51		7.10
» » 1908	» 49:217.314.00		» 4:566.834.70		9.28
» » 1909	» 55:992.082.00		» 7:362.567.55		13.15
» » 1910	» 67:996.529.00		» 11:433.078.21		16.81
» » 1911	» 86:739.219.00		» 15:773.318.72		18.18
» » 1912	» 108:336.179.00		» 23:864.747.29	Banco Hipotecario del Uruguay (Nacionalizado)	22.03
» » 1913	» 125:614.499.00		» 28:070.941.29		22.35
» » 1914	» 142:129.187.00		» 30:940.636.72		21.77
» » 1915	» 145:883.028.00		» 34:177.615.57		23.43
» » 1916	» 144:896.556.00		» 35:859.657.58		24.75
» » 1917	» 141:948.088.00		» 36:819.447.70		25.94
» » 1918	» 140:000.000.00		» 38:080.928.33		27.20
» » 1919	» 141:237.827.00		» 38:066.314.59		26.95
» » 1920	» 157:598.248.00		» 44:460.263.69		28.21
» » 1921	» 173:646.769.00		» 50:221.795.37		28.92
» » 1922	» 197:732.948.00		» 62:118.681.16		31.42
» » 1923	» 215:495.121.00		» 72:902.644.17		33.83
» » 1924	» 222:078.531.00		» 78:692.604.57		35.43
» » 1925	» 231:703.718.00		» 86:896.633.85		37.50
» » 1926	» 242:712.484.00		» 99:492.830.44		40.99
» » 1927	» 248:569.856.00		» 110:158.868.81		44.32
» » 1928	» 256:076.825.00		» 118:912.385.05		46.44
» » 1929	» 263:652.174.00		» 126:859.186.47		48.12
» » 1930	» 275:652.155.00		» 136:598.632.24		49.55
» » 1931	» 285:824.429.00		» 148:560.397.91		51.98
» » 1932	» 291:304.307.00		» 150:384.804.28		51.62
» » 1933	» 288:333.491.00		» 147:442.217.39		51.14
» » 1934	» 278:129.248.00		» 146:024.489.44		52.50
» » 1935	» 268:691.193.00		» 145:947.933.33		54.32
» » 1936	» 260:556.717.00		» 147:054.429.21		56.44

PRESTAMOS VIGENTES



Propiedad rural.

Estimación: Tierra. . . .	$ 809:034.000		
Mejoras: 40% s/ $ 75:000.000 (Art. 66 Ley Orgánica) .	» 30:000.000	$ 839:034.000	
Avalúo de los inmuebles rurales hipotecados en el Banco		» 144:207.800	

Porcentaje 17.19 %

Considerando la proporción de los gravámenes sobre los avalúos tenemos:

Valor de las propiedades hipotecadas . . . $ 338:076.700

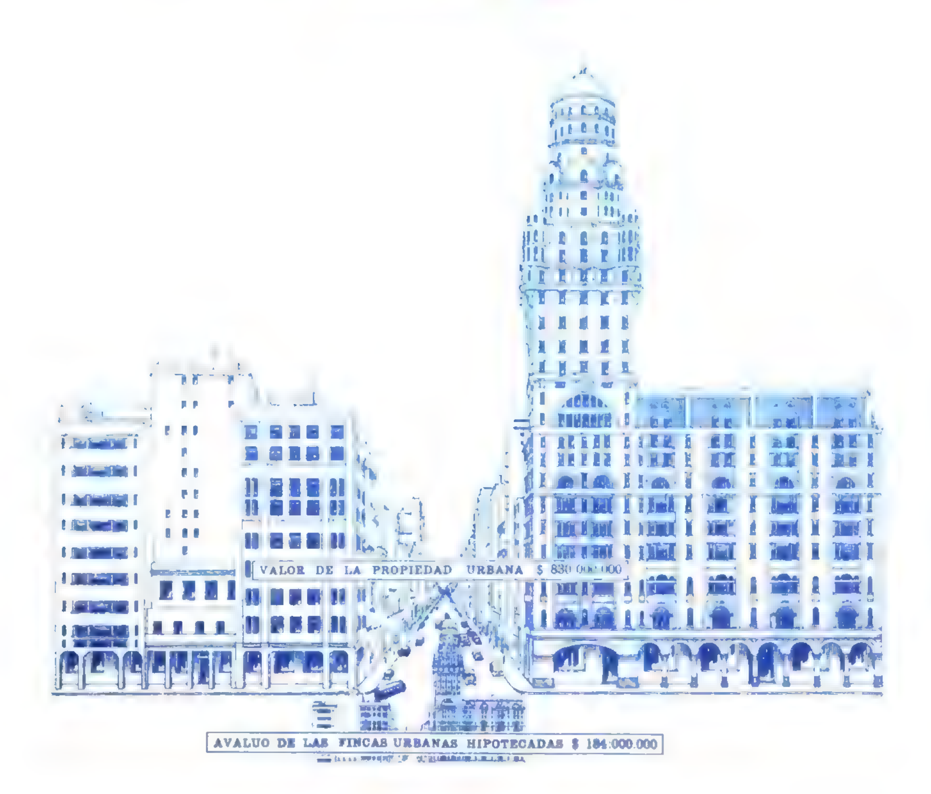
Saldo de los préstamos .	$ 154:634.272.88	o sea el 45.74 %
Incluyendo deuda consolidada	» 7:733.904.84	
tenemos	$ 162:368.177.72	o sea el 48.03 %
Y con más los servicios a cobrar	» 4:229.375.26	
se alcanza a . . .	$ 166:597.552.98	o sea el 49.28 %

Porcentajes que muestran el gran margen de garantía de las operaciones vigentes, más aun después de la liquidación de operaciones en elevado margen de mora, realizada estos últimos años.

Las cifras precedentes proceden del Balance de 31 de Octubre de 1937.

VALOR DE LOS BIENES HIPOTECADOS EN EL BANCO





CAPITULO II

PRESTAMOS URBANOS COMUNES

Su importancia. — Porcentajes. — Seguro de incendio. — Pavimento y saneamiento. — Administración de propiedades.

I. — Constituyen los préstamos urbanos comunes el renglón más importante de las operaciones del Banco.

El desarrollo edilicio de la ciudad de Montevideo, los grandes capitales invertidos en inmuebles de renta, negocios, y residencia, han contado con un abundante aporte en el crédito hipotecario.

Se ha procurado también, en lo posible, extender la acción del Banco a los núcleos urbanos del litoral e interior, pero ha sido necesario proceder con máxima prudencia, pues el valor de transacción en aquellas localidades no tiene la estabilidad del de la Capital y su zona de turismo.

Cuando tratemos los préstamos rurales haremos algunas consideraciones sobre otros hechos que dificultan el incremento de los mismos y repercuten en los urbanos del interior.

II. — Son múltiples las disposiciones de la Carta Orgánica que diferencian las propiedades urbanas en cuanto al porcentaje máximo de préstamo que puede otorgarse.

30 % sobre el avalúo:	Teatros o establecimientos de recreo.
40 » » » »	a) Propiedades en el Departamento de Montevideo, fuera del radio urbano, pero que forman parte de núcleos de población de alguna importancia.
	b) Fincas en ciudades, pueblos o villas del litoral o interior de la República.

50 % sobre el avalúo: Propiedades en el Departamento de Montevideo, fuera del radio urbano, en núcleos poblados de alguna importancia, siempre que cuenten con luz eléctrica, agua corriente, pavimento y saneamiento.

Las propiedades ubicadas en la zona urbana de la Capital de la República se rigen por las disposiciones generales tratadas en el capítulo anterior. Pueden ser objeto de préstamos del 50 al 66 %.

La ley de 7 de Mayo de 1927 declaró equiparados a los de la zona urbana, los inmuebles situados hasta mil metros de distancia del Río de la Plata, en la zona balnearia comprendida entre Pocitos y Carrasco inclusive.

A su vez, la ley de 7 de Noviembre de 1927 autorizó la concesión de ampliaciones especiales destinadas al pago de obras de pavimentación, saneamiento y domiciliarias, que afectasen las fincas hipotecadas.

Establece la Carta Orgánica que en los avalúos de establecimientos industriales no se apreciarán ni máquinas ni existencias propias de la explotación.

III. — El Art. 69 de la Carta Orgánica establece que se exigirá previamente a la escrituración la entrega de una póliza de seguro de incendio sobre la propiedad, endosada al Banco, y convenida con la institución aseguradora que designe el mismo.

El monto del seguro no deberá exceder del valor de las construcciones deducidos los cimientos.

El Banco se reserva el derecho de renovar el seguro y pagar las primas por cuenta del propietario si éste no lo hiciera en oportunidad.

La reconstrucción de la propiedad en caso de siniestro deberá

realizarse en el plazo de tres meses, so pena de que el Banco liquide la operación aplicando el importe del seguro al saldo adeudado.

En caso de reconstrucción, el Banco controlará la inversión del importe percibido del seguro, entregándolo en cuotas en forma similar a la que luego expondremos al tratar los préstamos de edificación.

IV. — El Banco se reserva el derecho de abonar las deudas por pavimentación, cordón, vereda, caños colectores, obras sanitarias y cualquier otra deuda que grave la propiedad, así como impuestos que puedan tener privilegio sobre el crédito del Banco y la ley le confiere el derecho de repetir su cobro contra el deudor exigiendo su pago en el primer vencimiento trimestral o fraccionarlo en forma de ampliación del préstamo originario.

V. — Constituído el préstamo, quédale prohibido al deudor por préstamo urbano, arrendar el inmueble hipotecado por plazo mayor de seis meses, así como estipular pagos adelantados por más de tres meses, salvo autorización previa, por escrito, del Banco, sin cuyo requisito serán absolutamente nulos con respecto al instituto, los contratos realizados.

En caso de toma de posesión judicial por el Banco, puede contratar arrendamientos del bien por plazo hasta de dos años, estableciendo la ley, que en caso de restituirse la posesión al deudor, subsistirán los contratos referidos hasta su terminación.

VI. — El inciso 15 del Art. 18 de la Carta Orgánica, autoriza al Banco a encargarse por cuenta de los prestatarios de la cobranza de los alquileres y rentas de las propiedades hipotecadas.

Pese a que el Banco no ha mostrado mayor interés en desarrollar las actividades de su sección administradora de propiedades, la sola afluencia de las administraciones forzosas, en vir-

tud de las posesiones judiciales dispuestas en casos de mora, como recursos de cobro, han hecho crecer apreciablemente las tareas en esta gestión.

Así, de los datos de la memoria del año 1936, extractamos los siguientes:

Propiedades del Banco	89
Anticresis	280
Administraciones judiciales	546
Voluntarias.	351
Ley 13 de Julio de 1921	156
Total	1.422

Estas casas son ocupadas por 3.129 inquilinos.

El movimiento de este servicio tiende a crecer por el uso que, en defensa de su interés, tiende a hacer el Banco de la facultad que le da la Ley Orgánica en el sentido de tomar posesión judicialmente de la propiedad, administrarla y aplicar su producido a atender el servicio de la deuda.

CAPITULO III

PRESTAMOS RURALES COMUNES

Consideraciones generales. — La tasación de las mejoras. — Arrendamientos. — Administración.

I. — Las apreciaciones que tuviéramos ocasión de formular en la reseña histórica de las actividades del Banco nos eximen de considerar nuevamente el aspecto económico de los préstamos hipotecarios rurales, realizados bajo el régimen de la Carta Orgánica vigente.

En cambio, cuando nos toque referirnos a las operaciones de colonización, nos extenderemos en este punto que es el más interesante de comentar, por su significación.

II. — Las condiciones en que se acuerdan los préstamos comunes rurales, prescriptas por la Carta Orgánica, son las de carácter general, o sea el máximo de los 2/3 del avalúo y la norma fundamental de no sobrepasar sino excepcionalmente el 50 %, a la cual se ajusta generalmente el Banco.

En cuanto a los avalúos hay disposiciones especiales relacionadas con las mejoras, que son las que prescribe el Art. 66.

Se dispone que no se tomarán en cuenta en el avalúo de los establecimientos ganaderos o agrícolas, más que el 40 % de las construcciones de mampostería que sean directamente necesarias para la explotación de las mismas y el 20 % del valor de los alambrados de ley, si no han sido incluídos en el de la tierra.

En esa forma se eliminan las mejoras improductivas, así como se reduce en un porcentaje normal el valor de las de explotación

que, como es sabido, tienen una gran diferencia entre sus valores de costo y transacción.

No se tienen en cuenta en las estimaciones las plantaciones y mejoras anexas cuya duración no concuerda con créditos a 30 años de plazo.

III. — Las propiedades rurales hipotecadas no pueden ser arrendadas por plazo mayor de un año ni estipularse pagos adelantados de más de seis meses, sin autorización previa y por escrito del Banco.

Los contratos que realiza el Banco en las administraciones judiciales, que pueden extenderse hasta un plazo de cuatro años, subsisten hasta su vencimiento, aunque el deudor se ponga al día y dé lugar al levantamiento de la posesión.

IV. — La administración por vía judicial, a que nos hemos referido, ha debido ser adoptada por el Banco en muchas oportunidades, como recurso eficaz para evitar la ejecución de hipoteca.

En las propiedades rurales esta actividad encierra mayores dificultades. En muchos casos, el Banco ha encontrado los campos ocupados por intrusos, o explotados en el régimen llamado de medianería a porcentaje de cosecha, sistema difícil de controlar sin una costosa vigilancia. La ímproba tarea de regularización que ha debido realizarse, procurando no lesionar a intereses creados y defendiendo a su vez los del deudor y del Banco, ha tenido éxito en muchos casos.

En el año 1936 registrábanse 377 propiedades rurales administradas con una superficie de 225.623 Hs. 3900 mts. distribuídas en 256 administraciones judiciales, 61 anticresis y 30 administraciones voluntarias.

Además, por la Sección respectiva, se administran 61 propiedades adquiridas con una superficie total de 42.174. Hs. 9800 mts.

SOLICITUDES PRESENTADAS

Período	Ej.º	URBANAS			RURALES			TOTAL		
		N.º	Monto		N.º	Monto		N.º	Monto	
1912-13	21º	995	$	9:100.100	275	$	10:835.825	1.270	$	19:935.925
1913-14	22º	740	»	6:900.000	260	»	7:862.300	1.000	»	14:762.300
1914-15	23º	729	»	5:561.900	294	»	5:140.400	1.023	»	10:702.300
1915-16	24º	665	»	4:121.000	357	»	8:404.100	1.022	»	12:525.100
1916-17	25º	611	»	3:577.100	248	»	4:102.100	859	»	7:679.200
1917-18	26º	644	»	3:673.300	216	»	5:095.950	860	»	8:769.250
1918-19	27º	479	»	3:476.075	143	»	5:266.900	622	»	8:742.975
1919-20	28º	805	»	6:372.000	191	»	5:882.800	996	»	12:254.800
1920-21	29º	954	»	9:857.200	245	»	12:253.750	1.199	»	22:110.950
1921-22	30º	1.494	»	12:158.230	528	»	15:370.250	2.022	»	27:528.480
1922-23	31º	1.976	»	13:808.220	549	»	18:264.975	2.525	»	32:073.195
1923-24	32º	2.193	»	14:943.500	521	»	12:238.350	2.714	»	27:181.850
1924-25	33º	2.384	»	17:203.125	500	»	9:392.150	2.884	»	26:595.275
1925-26	34º	1.449	»	20:064.800	333	»	9:856.550	1.782	»	29:921.350
1926-27	35º	3.010	»	22:550.219	744	»	14:351.514	3.754	»	36:901.733
1927-28	36º	3.119	»	21:747.250	689	»	10:034.869	3.808	»	31:782.119
1928-29	37º	2.350	»	18:662.425	467	»	8:386.566	2.817	»	27:048.991
1929-30	38º	2.686	»	18:501.375	764	»	14:364.877	3.450	»	32:866.252
1930-31	39º	3.051	»	22:376.625	897	»	13:992.240	3.948	»	36:368.865
1931-32	40º	2.479	»	16:594.650	1.119	»	13:389.403	3.598	»	29:984.053
1932-33	41º	1.275	»	7:941.875	782	»	7:524.253	2.057	»	15:466.128
1933	42º	688	»	4:056.800	350	»	3:079.320	1.038	»	7:136.120
1934	43º	795	»	3:890.075	230	»	2:470.684	1.025	»	6:360.759
1935	44º	983	»	7:561.150	268	»	2:704.871	1.251	»	10:266.021
1936	45º	1.613	»	10:038.025	255	»	2:659.300	1.868	»	12:697.325

PRESTAMOS REALIZADOS

Período	Ej.º	URBANAS		RURALES		TOTAL	
		N.º	Monto	N.º	Monto	N.º	Monto
1912-13	21º	380	$ 2:059.900	254	$ 7:500.000	634	$ 9:559.900
1913-14	22º	420	» 1:782.600	111	» 4:325.000	531	» 6:107.600
1914-15	23º	301	» 1:904.800	101	» 2:032.700	402	» 3:937.500
1915-16	24º	301	» 1:430.400	157	» 3:562.400	458	» 4:992.800
1916-17	25º	328	» 1:685.700	159	» 2:394.500	487	» 4:080.200
1917-18	26º	362	» 1:846.200	124	» 2:941.350	486	» 4:787.550
1918-19	27º	314	» 1:887.050	87	» 2:294.200	401	» 4:181.250
1919-20	28º	445	» 2:624.200	107	» 2:520.550	552	» 5:144.750
1920-21	29º	578	» 4:668.175	125	» 5:873.300	703	» 10:541.475
1921-22	30º	804	» 6:090.350	316	» 7:601.750	1.120	» 13:692.100
1922-23	31º	1.005	» 5:982.275	325	» 11:205.250	1.330	» 17:187.525
1923-24	32º	1.197	» 7:256.375	356	» 5:986.850	1.553	» 13:243.225
1924-25	33º	1.327	» 7:835.475	258	» 3:921.175	1.585	» 11:756.650
1925-26	34º	1.249	» 10:290.350	334	» 4:555.225	1.583	» 14:845.575
1926-27	35º	1.635	» 9:844.875	352	» 7:564.350	1.987	» 17:409.225
1927-28	36º	1.757	» 12:741.100	382	» 5:705.100	2.139	» 18:446.200
1928-29	37º	1.302	» 8:865.850	345	» 5:072.050	1.647	» 13:937.900
1929-30	38º	1.459	» 9:547.075	425	» 6:564.175	1.884	» 16:111.250
1930-31	39º	1.762	» 11:407.375	507	» 7:656.850	2.269	» 19:064.225
1931-32	40º	1.465	» 9:718.825	503	» 7:005.100	1.968	» 16:723.925
1932-33	41º	699	» 4:237.700	367	» 4:223.200	1.066	» 8:460.900
1933	42º	318	» 1:757.750	201	» 1:510.650	519	» 3:268.400
1934	43º	327	» 1:802.750	136	» 1:278.600	463	» 3:081.350
1935	44º	610	» 3:217.375	156	» 1:103.000	766	» 4:320.375
1936	45º	841	» 4:248.775	146	» 1:247.050	987	» 5:495.825

NOTA. — En este cuadro se hallan incluídos los préstamos comunes para viviendas y de colonización.

CAPITULO IV

PRESTAMOS DE CONSTRUCCION

Su eficacia. — Porcentajes. — Seguridades. — Entrega del préstamo. — Construcción de Hoteles.

Una de las obras de progreso en que más se ha hecho notar la contribución del Banco es la construcción de edificios en la Capital.

Más del 25 % del total de sus préstamos, desde el año 1925, se han aplicado a este fin, sumándose el aporte en cerca de $ 40:000.000, incluyendo la parte correspondiente de los préstamos de viviendas para empleados y obreros con derecho a jubilación.

El promedio por operación para las 5.787 realizadas, hasta el 31 de Diciembre último, es de $ 6.764.00.

En el momento actual, pasada la época de retracción motivada por la crisis, se reinicia una nueva etapa en la que el Banco colabora eficazmente.

El llamado "ideal de la casa propia", se ha desarrollado mucho en nuestro ambiente, en que la mejora del standard de vida de la clase media, contribuyendo a que primara la edificación del tipo de vivienda familiar y moderna, ha dado un carácter especial a la ciudad de Montevideo.

Esta actividad, a la que ha concurrido el Banco con su aporte efectivo y el asesoramiento prestado por medio de sus técnicos, controlando las obras y contribuyendo a su mejor terminación, señala un gran progreso tanto desde el punto de vista edilicio como higiénico.

II. — Los porcentajes que la Ley Orgánica autoriza a conceder en los préstamos comunes de edificación, son los siguientes:

50 % del terreno y 65 % de la construcción:	a) cuando la propiedad está ubicada dentro de la planta urbana de Montevideo, en avenidas o calles de primer orden;
	b) casas o viviendas para obreros dentro de la planta urbana o en núcleos poblados del Departamento de Montevideo, que se construyan en las condiciones que el Banco imponga;
	c) construcciones de menos de $ 10.000, también dentro de la planta urbana de la Capital.
50 % del valor total:	a) en construcciones en la planta urbana de la Capital no comprendidas en la anterior relación;
	b) en las situadas fuera del radio urbano, y en núcleos poblados, pero que estén dotadas de pavimentos, caño maestro, agua corriente, luz eléctrica, etc.
40 % sobre el avalúo:	En las obras situadas fuera de la zona urbana de Montevideo, pero en núcleos poblados, con las excepciones ya señaladas.
30 % del valor:	En pueblos, villas y ciudades del interior y litoral, cuya población sea superior a 5.000 habitantes.

III. — Las obras deberán verificarse de acuerdo con los planos, memorias y contratos aprobados por el Banco al concederse el préstamo, no siendo posible realizar alteraciones sin anuencia de la institución.

Esta toma a su cargo, previa notificación al constructor, el ejercicio de los derechos que le acuerda el Art. 1844 del Código Civil, para los casos de vicios de construcción o mala calidad de los materiales empleados en la misma.

El seguro de incendio se exige antes de entregar la cuota que corresponde a la colocación de los techos, salvo que el edificio tenga más de dos plantas, en cuyo caso corresponderá la obtención de pólizas parciales antes de proceder al pago de cada cuota, por el valor de la parte construída exceptuando los cimientos.

IV. — El préstamo de construcción se divide en cuotas, que el Banco entrega al deudor a medida que avanza la obra y se cumplen las etapas señaladas por la propia Institución.

Cada entrega significa una inspección previa de la obra, realizada por un técnico, que es de cargo del deudor en cuanto a los gastos.

La Institución fija un plazo, en cada caso, para la terminación de la obra.

El Banco se reserva el derecho de disponer de los fondos no retirados por incumplimiento de los compromisos contraídos por el deudor, ya aplicándolos al objeto cuya realización garantían, o cubriendo deudas por impuestos, pavimentación, saneamiento, así como también al pago de servicios hipotecarios atrasados. Debe dejarse transcurrir un lapso de un año para que pueda ejercerse la facultad referida que, en realidad, constituye un resguardo para el Banco, pues impide que terceros embargantes cobren sus créditos con prelación al del Banco sobre las cuotas retenidas.

V. — Por ley de 21 de Noviembre de 1933 se autorizó la concesión de préstamos hasta el 75 % del valor del terreno y construcciones, para fomentar la construcción de hoteles en toda la República, determinándose un máximo de $ 2:500.000 para dicho destino.

De esa suma, la ley de 14 de Mayo de 1934 apartó un millón de pesos para ser invertidos en Punta del Este.

Las condiciones de los préstamos, según la ley de 1933, eran en cuanto a plazo e interés, las comunes, estableciéndose únicamente que el costo de los hoteles en Montevideo no podría ser inferior, para ser merecedores de préstamo, a $ 100.000 y en el resto del país, a $ 50.000.

Por ley de 20 de Julio de 1936 se amplió el fondo referido en $ 1:750.000, reduciéndose los valores del párrafo anterior a $ 30.000 y $ 15.000 respectivamente. En esta última ley se estableció una modificación en cuanto al interés, prescribiéndose el 6 ½ %, del cual un 2 % sería de cargo de Rentas Generales.

Ya la ley de 1933 indica que los déficits posibles de estas operaciones serán también de cargo de Rentas Generales.

En el capítulo de los préstamos en efectivo tendremos oportunidad de hacer algunas nuevas consideraciones sobre estos préstamos en lo referente a la aplicación de los fondos votados al efecto por la ley del Revalúo del Oro de 14 de Agosto de 1935.

VI. — En Noviembre 27 de 1936 se promulgó una ley tendiente a la formación de barrios de casas económicas, que si bien guarda cierta relación con las leyes de viviendas, consideramos debe tratarse en este capítulo.

El Banco facilitará en préstamo un 70 % del valor de cada finca, y la Caja de Servicios Públicos un 15 % en más, en forma de cuotas bajo el régimen de los préstamos de construcción, a empresas organizadas que construyan barrios de área no inferior a 30.000 $mts.^2$ en las siguientes condiciones:

1.° Valor de cada finca no mayor de $ 7.500. Area mínima 250 metros cuadrados.

2.° Utilidad no mayor del 12 % sobre la tasación del Banco.

3.° Cumplimiento de las disposiciones que para la construcción exige la ley.

4.° Ubicación en la zona anexa a la Capital fijada también en la ley.

5.° Presentación de solicitudes de adquirentes debidamente garantizadas por el 40 % de las casas a edificarse formando conjunto.

A su vez, los compradores tomarán a su cargo los préstamos referidos, y el saldo restante formado por la utilidad autorizada al constructor, la mitad de las cuotas vencidas, salvo el caso de arrendamiento y la depreciación de los títulos, que se adelantará por el Banco de la República, en la forma establecida en la ley de 12 de Mayo de 1934.

El Banco acreditará a la Caja y al empresario, al cobrar los servicios hipotecarios, las partes proporcionales a sus créditos, deduciendo la comisión respectiva.

Las viviendas gozarán de exoneración total de contribución inmobiliaria por 10 años, y del 50 % del impuesto en los 10 años subsiguientes.

En caso de mora en el pago de tres mensualidades, tiene el Banco el derecho de proceder al desalojo con plazo de 30 días.

En cuanto a los puntos de contacto de esta ley con las de viviendas, tenemos las disposiciones de los artículos 23 y 25: el primero exige que el adquirente justifique que percibe sueldos, jornales, jubilación, pensión o rentas cuyo monto sea el triple del servicio total mensual que le corresponda al inmueble.

El Banco en los casos de asignación procederá como en los casos de leyes de viviendas, a garantirse con la retención de la cuota de la asignación correspondiente. Y en los casos de renta, pactará lo conveniente para su garantía.

En cuanto al artículo 25 dispone la incorporación a esta ley de todas las disposiciones de la ley de 10 de Mayo de 1934 que no se le opongan.

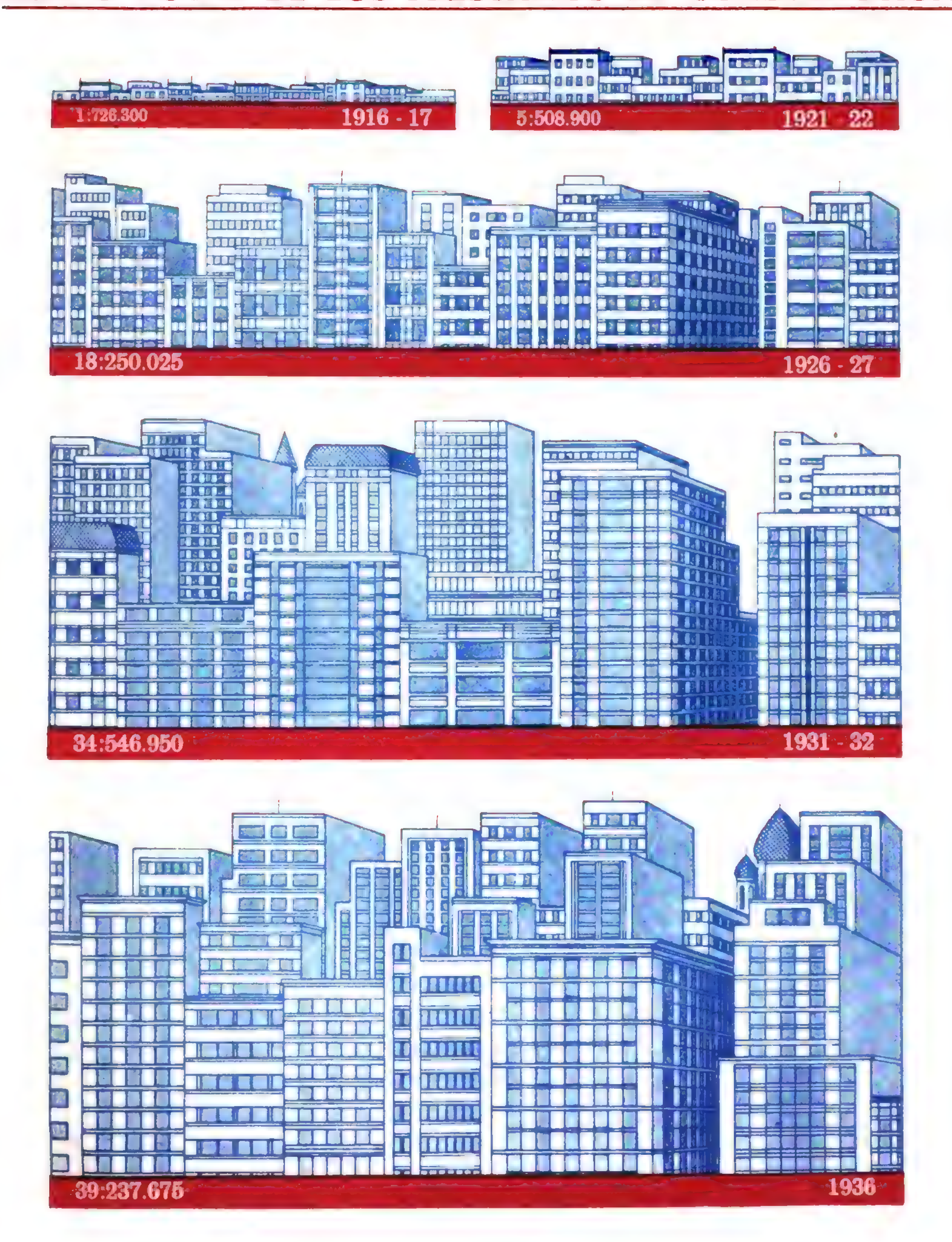
PRESTAMOS DE CONSTRUCCION

Por ejercicio

Período	Ej.º	COMUNES		VIVIENDAS		TOTAL	
		N.º	Monto	N.º	Monto	N.º	Monto
1912-13	21º	108	$ 767.600		$	108	$ 767.600
1913-14	22º	52	» 458.400		»	52	» 458.400
1914-15	23º	49	» 398.400		»	49	» 398.400
1915-16	24º	19	» 39.800		»	19	» 39.800
1916-17	25º	26	» 62.100		»	26	» 62.100
1917-18	26º	22	» 46.200		»	22	» 46.200
1918-19	27º	27	» 112.800		»	27	» 112.800
1919-20	28º	69	» 244.825		»	69	» 244.825
1920-21	29º	133	» 1:474.375		»	133	» 1:474.375
1921-22	30º	164	» 1:664.550	39	» 239.850	203	» 1:904.400
1922-23	31º	146	» 857.650	72	» 397.850	218	» 1:255.500
1923-24	32º	250	» 1:769.075	133	» 689.650	383	» 2:458.725
1924-25	33º	325	» 2:138.850	139	» 617.150	464	» 2:756.000
1925-26	34º	372	» 2:935.150	119	» 579.700	491	» 3:514.850
1926-27	35º	264	» 2:165.750	97	» 590.300	361	» 2:756.050
1927-28	36º	348	» 3:432.600	94	» 619.150	442	» 4:047.750
1928-29	37º	257	» 1:812.700	120	» 628.800	377	» 2:441.500
1929-30	38º	271	» 2:332.450	148	» 750.825	419	» 3:083.275
1930-31	39º	360	» 3:105.525	171	» 766.650	531	» 3:872.175
1931-32	40º	229	» 2:160.525	104	» 691.700	333	» 2:852.225
1932-33	41º	191	» 626.400	103	» 323.825	294	» 950.225
(1) 1933	42º	88	» 121.100	38	» 77.400	126	» 198.500
1934	43º	121	» 439.100	55	» 133.325	176	» 572.425
1935	44º	181	» 1:251.475	82	» 369.750	263	» 1:621.225
1936	45º	139	» 1:067.950	62	» 280.400	201	» 1:348.350

(1) 9 meses: Abril a Diciembre.

MONTO TOTAL DE LOS PRESTAMOS DE CONSTRUCCION



CAPITULO V

PRESTAMOS DE VIVIENDAS

Leyes dictadas. — Condiciones de los préstamos. — Seguro de vida. — Datos estadísticos

I. — La ley denominada "Derecho a la vivienda", iniciativa del entonces Presidente del Directorio del Banco Ing.° Don José Serrato, promulgada el 13 de Julio de 1921, persiguió un interesante fin social, cuya realización fué confiada al Banco Hipotecario.

Autorizó dicha ley la concesión de préstamos de alto porcentaje, hasta el 85 % del avalúo, y hasta el 100 % en caso de venta de propiedades del Banco, para facilitar la adquisición o construcción de vivienda propia a los empleados u obreros con derecho a jubilación o simplemente comprendidos en los beneficios de dichas leyes.

Constituyó ello un aporte apreciable a la mejora del nivel de vida de sus beneficiarios, al poner a su alcance la posibilidad de poseer su casa propia, dando origen a una forma útil de ahorro, mediante la amortización mensual incluída en la cuota que se descuenta de la asignación mensual del deudor.

El 10 de Mayo de 1934 se sancionó una ley que modificó diversos aspectos de la de 13 de Julio de 1921. Esta ley, basada en un proyecto del Presidente del Directorio Señor Esteban Elena, tendió, como lo expresaba su autor, a conjurar peligros para los intereses de la Institución y evitar que los funcionarios sugestionados por el legítimo deseo de adquirir su vivienda operaran en condiciones demasiado gravosas para ellos mismos.

Además, por ley de 17 de Abril de 1936, se declararon extensivos al interior de la República los alcances de las leyes referidas.

II. — De acuerdo con las disposiciones vigentes, la concesión de los préstamos se hace en la siguiente forma:

Monto

a) 80 % del avalúo cuando se trate de adquisiciones de fincas pertenecientes a particulares o de construcciones de viviendas.

b) Sin limitación, para los casos de enagenaciones de las fincas de propiedad del Banco, en cuyo caso se tiene en cuenta especialmente la garantía que puede significar el solicitante por su sueldo, etc.

Retención.

a) 35 % del sueldo como máximo, incluso la cuota del seguro de vida que trataremos en otro apartado.

b) 45 % cuando lo exijan las ampliaciones para pago de deudas por concepto de contribución inmobiliaria, seguro contra incendio, pavimentación, saneamiento, etc.

La comisión del Banco es sólo del ½ % en estas operaciones.

El monto máximo de las operaciones es de $ 15.000 y cada deudor sólo podrá realizar una sola.

El mutuario está obligado a destinar la finca a vivienda de su familia o personas a su cargo, o de los ascendientes o descendientes directos en ambas ramas, suyos o de su cónyuge. No pueden arrendarse las propiedades, salvo casos especiales que contemple el Banco, en los cuales la Institución ejercerá la administración de los alquileres.

La mujer casada o soltera puede realizar la compra e hipoteca y la venta de la finca, al amparo de esta ley, como bien propio, sin necesidad de venia del juez o del marido según correspondiere.

Las fincas no pueden ser enagenadas ni gravadas sin previo consentimiento del Banco, hasta que la deuda no esté reducida al margen que hubiera correspondido al préstamo común urbano, según la ubicación de la finca. Mientras no se lleva a cabo esta amortización quedan los inmuebles libres de ejecuciones y embargos, salvo los provenientes de la hipoteca con el Banco o del pago de afirmados, saneamiento o impuestos.

Las propiedades de aforo inferior a $ 5.000 están exentas de contribución inmobiliaria y las de menos de $ 10.000 sólo pagan por el exceso sobre $ 5.000, durante el plazo de 10 años contados desde la adquisición o constitución de la hipoteca.

III. — Una de las disposiciones más interesantes establecidas en la ley de 10 de Mayo de 1934 es la referente al seguro de vida.

Este, que en la ley de 1921 era obligatorio por el monto total del préstamo en aquellos casos en que la retención mensual no llegaba al 30 % del sueldo o el funcionario tenía menos de 10 años de servicios, fué establecida con carácter general, pero reducida al importe del excedente sobre el 40 o 50 % del valor del inmueble, pudiendo revestir las formas de capital variable o fijo, en cuyo último caso la retención mensual podrá elevarse hasta el 45 % de la asignación.

En caso de fallecimiento del adquirente, los herederos podrán seguir abonando el nuevo servicio que corresponda, una vez aplicado el seguro al saldo de la deuda y previa extensión del plazo para el pago del nuevo saldo a 30 años, a contar de la fecha de fallecimiento del causante.

IV. — El saldo vigente de las operaciones de viviendas es

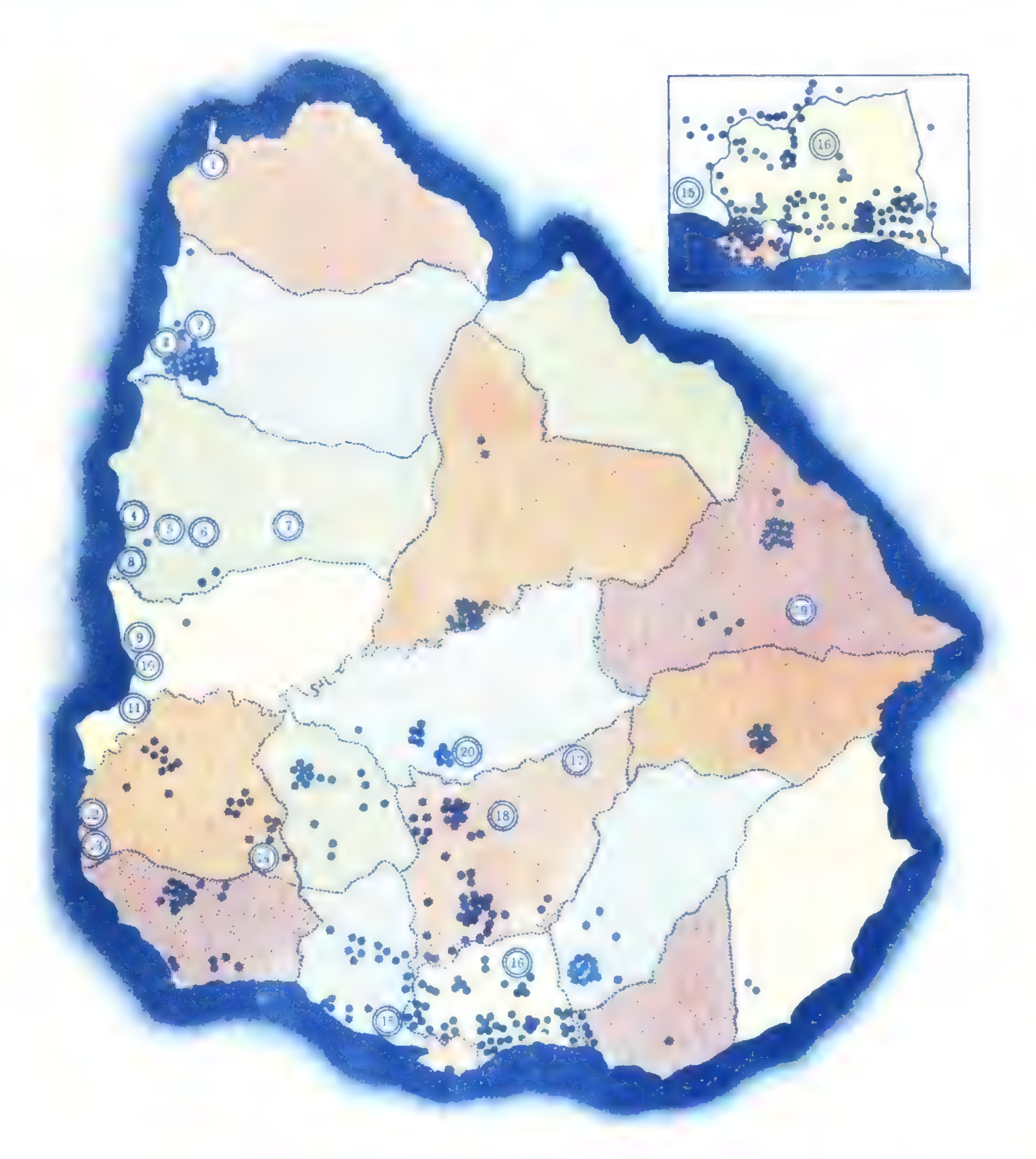
de $ 14:845.629.77 y corresponde a $ 18:883.450 de préstamos distribuídos en 3.200 operaciones.

Las cifras del año 1936 han duplicado las de 1934, esperándose prosiga la intensificación iniciada.

PRESTAMOS ESCRITURADOS AL AMPARO DE LAS LEYES DE VIVIENDAS

Período	Ej.º	LEYES DE VIVIENDAS 18 DE JULIO DE 1921 10 DE MAYO DE 1934 POR EJERCICIO	
		N.º	Monto
1921 - 22	30º	84	$ 458.250
1922 - 23	31º	248	" 1:324.350
1923 - 24	32º	302	" 1:772.350
1924 - 25	33º	277	" 1:420.650
1925 - 26	34º	286	" 1:578.050
1926 - 27	35º	270	" 1:544.525
1927 - 28	36º	344	" 2:107.200
1928 - 29	37º	228	" 1:373.600
1929 - 30	38º	227	" 1:451.225
1930 - 31	39º	272	" 1:711.100
1931 - 32	40º	227	" 1:547.675
1932 - 33	41º	132	" 873.525
1933	42º	64	" 293.300
1934	43º	52	" 319.700
1935	44º	89	" 466.575
1936	45º	146	" 641.375

Colonias y chacras aisladas de la Sección Fomento Rural y Colonización



Colonias de la Sección

1. ESPAÑA
2. HARRIAGUE
3. OSIMANI LLERENA
4. NUEVO PAYSANDU
5. 19 DE ABRIL
6. PERSEVERANCIA
7. DIANA
8. PAYSANDU
9. OFIR
10. SAN JAVIER
11. INGLATERRA
12. LA CONCORDIA
13. AGRACIADA
14. LARRAÑAGA
15. ITALIA
16. LUIS DE LA TORRE
17. LA PALMA
18. FRANCIA
19. CERES
20. ———

● CHACRAS AISLADAS 487 OPERACIONES

CAPITULO VI

PRESTAMOS DE COLONIZACION

Ley de 22 de Enero de 1913. — La colonización privada. — Ley 20 de Junio de 1921. — La Sección Fomento Rural y Colonización.

Dos etapas habría que señalar en esta modalidad de operaciones, cuyos puntos de partida son las leyes de 22 de Enero de 1913 y la de 10 de Setiembre de 1923.

La primera dió origen a un régimen basado en el préstamo rural común en títulos hipotecarios, combinado con la acción del Estado, que realizó a su amparo la adquisición y subdivisión de dos campos, cuyos gravámenes distribuyó entre las fracciones, vendiéndolos posteriormente a los colonos, que tomaron a su cargo las proporciones correspondientes del préstamo del Banco, y contrajeron segundas hipotecas con el Estado por el saldo del precio, a un plazo demasiado corto, que no pudo ser cumplido. Los recursos del Estado estaban representados por $ 500.000 en títulos del empréstito de colonización creado al efecto.

Ya anteriormente el Estado se había preocupado de favorecer la colonización.

En la abreviada enumeración que exponemos de los proyectos presentados y las leyes dictadas, puede apreciarse la inquietud de los gobernantes para activar el aumento de la producción agrícola y la colonización interior.

1853 - 10 de Junio - **LEY**: Liberando de derechos por 8 años a los buques que se ocuparen de la conducción de familias agrícolas. Eximiendo de derechos de importación a las semillas,

instrumentos de labranza y materiales destinados a la construcción de viviendas en las colonias. Autorizando el desembarco libre de los colonos en todas las costas de la República. Facultando al P. E. a contratar un empréstito, por diez mil pesos fuertes, basado en la colonización agrícola de 500 mil cuadras de tierras públicas.

La vigencia de esta Ley fué prorrogada por otras de 1858 y 1880.

1855 - 23 de Julio - **LEY:** Dando preferencia a las familias nacionales en la distribución de los solares y chacras en los pueblos a crearse.

1857 - 28 de Abril - **PROYECTO:** Destinando 200.000 cuadras de terreno de propiedad pública a la agricultura y colonización.

1863 - 11 de Marzo - **PROYECTO:** El P. E. pide autorización para destinar a la colonización agrícola, por adjudicación a venta, hasta cinco mil kilómetros de tierras de propiedad pública.

1880 - 23 de Noviembre - **LEY:** Fomentando la creación de colonias agrícolas; dando preferencia a las familias existentes en la República y autorizando a la Comisión de Inmigración y Agricultura. para tomar de la venta de patentes $ 200.000, con este destino.

1902 - 17 de Mayo - **PROYECTO:** Obligando a los propietarios de más de 500 Ha., situadas en un radio de 25 kilómetros lineales a cada lado de las vías férreas o lindantes con ríos y arroyos navegables, a dedicar el 10 % a la agricultura. Creando un Fondo de Colonización y estableciendo la distribución de primas.

1905 - 16 de Diciembre - **LEY**: Declarando de utilidad pública la expropiación de campos de pastoreo destinados al ensanche del ejido de la ciudad de Paysandú y la formación de colonias agropecuarias en el departamento del mismo nombre. Disponiendo la constitución de una Comisión Honoraria de Colonización, integrada por personas de ese departamento. Facultando al P. E. para realizar la operación, a disponer de las sumas necesarias del crédito de un millón de pesos que le acuerda la carta orgánica del Banco de la República o en su defecto tomar en préstamo hasta la cantidad de quinientos mil pesos oro.

A estas iniciativas deben agregarse una gran cantidad de propuestas particulares, entre los años 1856 y 1890, para la organización de colonias agrícolas.

Si bien algunas de estas tentativas dieron base a la creación de colonias, sus resultados no fueron aceptados como expresión verdadera de colonización.

Una de las establecidas, la Colonia Valdense, constituída en sociedad, hizo llegar a los Poderes Públicos su decisión y compromiso de colonizar hasta 10.000 Hs. Coincidió con esto la llegada a nuestro país de delegados de colonos rusos que, respondiendo a las gestiones que realizaba el P. E. para activar la corriente inmigratoria, examinan la calidad de nuestras tierras y prometen formar una colonia de 5.000 Hs., introduciendo de inmediato 300 familias en nuestro territorio.

Los congresos rurales, preocupados por el grado de pobreza de los agricultores, reclamaban la inmediata adopción de medidas tendientes a subsanarla, solicitando la creación de centros agrícolas para dar trabajo a gran cantidad de familias.

Estas circunstancias decidieron al Gobierno, que estudiaba un ordenado plan de colonización, a realizar un nuevo ensayo san-

cionando la ley N.° 4.301 de 22 de Enero de 1913, la que, sin el afán de realizar oficialmente colonización, daba inmediata solución a esos pedidos de tierras, iniciando, como hemos dicho, la primera etapa de este régimen de préstamos.

Esta Ley creó una **Comisión Asesora de Colonización** y autorizaba la emisión de un empréstito por un monto de quinientos mil pesos, determinándose que su producto se invertiría en la compra y fraccionamiento de tierras con destino a colonización agropecuaria.

Las chacras podían ser vendidas al contado o a plazos hasta de treinta años, con la garantía hipotecaria del mismo bien y establecía que, para gozar de la excención del pago de la contribución inmobiliaria por diez años, los colonos deberían tener cultivada la mitad de sus áreas, por lo menos.

Surgen al amparo de esta Ley las colonias: 19 de Abril, en 1914, y Paysandú, en 1920. Tres mil ochocientas sesenta y tres hectáreas, divididas en 106 chacras y un mil setecientas doce hectáreas con 55 chacras son, respectivamente, las superficies que ocupan estas colonias, dedicadas casi íntegramente a cultivos cerealistas.

La relativa angustia de medios en que se desenvolvía la Comisión Asesora de Colonización limitaba su acción a prudentes ensayos. Era necesario, para que pudiera realizar obra de influencia trascendental, que se variara su sistema de funcionamiento.

En nuestro país, como en la generalidad de los países, la causa del fracaso de la agricultura es la falta de arraigo a la tierra por parte del cultivador. Es una base indiscutible para el fomento de la industria agraria, el convertir en propietario al colono.

El Banco Hipotecario, con su sistema de hipotecas a largos plazos, pondría la tierra al alcance del agricultor, a quién la daría en calidad de propietario.

La intervención del Banco en la nueva experiencia que vamos a comentar, coincide con un momento difícil para la agricultura.

Expuestos los esfuerzos de los cultivadores a las contrariedades de todas las fuerzas, — las naturales y las que siempre es necesario vencer en todas las actividades humanas, — sin que llegara hasta ellos la colaboración del Estado, practicada hasta el momento sólo en tentativas experimentales, veían agravada su situación por la carencia de tierras donde desarrollar su industria. Los mejores precios pagados por los ganaderos, en el arrendamiento de los campos, producían el paulatino desalojo de los agricultores, con la penosa consecuencia de centenares de brazos ociosos y la paralización de una industria cuyo fomento es de verdadero interés nacional.

A mediados de 1919 el Directorio del Instituto, colaborando eficazmente en una iniciativa del Ministerio de Industrias, presenta las bases de un proyecto que el 20 de Junio de 1921, merece la sanción legislativa y se convierte en la Ley N.º 7.377, estableciendo: que el Banco Hipotecario podía destinar hasta el 15 % del monto total de cada serie de títulos que emita, en préstamos sobre tierras destinadas a la agricultura, pudiendo otorgar hasta el 85 % del valor fijado a los lotes que no podían exceder de 75 hectáreas. Era obligación de los beneficiarios del préstamo habitar la propiedad adquirida y trabajar la tierra personalmente o con su familia, con prescindencia absoluta de braceros cuyo empleo sería autorizado solo por excepción.

Esta ley prescribió la supresión de la comisión del Banco, en forma que el interés de las operaciones se redujo al 6 %. Este riesgo unido al alto porcentaje del préstamo no podía compensarse con la garantía que se estableció de que el Estado, en las operaciones en que interviniera, abonaría durante los cinco primeros años los servicios a cargo del colono, con derecho a repetir su cobro contra éste, y que los particulares depositarían el 15 %

del valor de cada lote o chacra, en garantía del fiel cumplimiento de los servicios hipotecarios, durante el plazo de cinco años, por los agricultores que les adquirieran chacras al amparo de esta ley.

Lógicamente la aplicación de esta Ley aumentó la eficacia de la función colonizadora, desarrollada por la Comisión, la que se tradujo en la formación de centros agrícolas importantes. En el departamento de Paysandú fueron establecidas las colonias Pintos Viana y Fresnedoso — hoy Diana y Perseverancia, respectivamente — con una superficie de 3.417 Hás. divididas en 60 fracciones, la primera; y 1.058 Hás. en 34 chacras la otra. Ambas fueron creadas en el año 1923. En Río Negro se formó la Colonia Ofir (1923) con 91 fracciones que comprendían 4.173 Hás.; en San José la Colonia Supervielle (1922), llamada hoy Colonia Italia, con una extensión de 4.810 Hás. distribuídas entre 116 fracciones y se instaló en el año 1924, por las inmediaciones de la Estación Castellanos del departamento de Canelones; la Colonia Shaw, conocida en la actualidad por el nombre de Luis de la Torre cuyas chacras ocupan una superficie de 871 hectáreas.

II. — La experiencia demostró que n oeran suficientemente previsoras las disposiciones de esta Ley, ni podía esperarse que con ella tuviera la colonización gran desarrollo.

Fué variada nuevamente la legislación sobre colonización en el año 1923.

El entonces Ministro de Industrias Dr. José F. Arias, presenta un proyecto modificando fundamentalmente las leyes de 1913 y 1921, tratando de resolver todos los inconvenientes y dificultades que se pusieron en evidencia con su aplicación y creando la Sección Fomento Rural y Colonización del Banco Hipotecario del Uruguay.

Era urgente buscar solución al problema agrario, planteado

en toda su gravedad y agudizado ahora por el éxodo de miles de labradores hacia países vecinos, buscando tierras para trabajar que no encontraban en el nuestro.

La insuficiencia de la disponibilidad otorgada a la Comisión de Colonización, limitó de tal manera sus actividades que no le era posible, por falta de fondos, completar operaciones iniciadas ni programar nuevas. Era apremiante la necesidad de aumentar los recursos, para que rindieran beneficios reales las leyes de Fomento Rural y Colonización.

El proyecto resolvía este problema y materializaba el criterio de que, facilitando la propiedad de la tierra a quien la trabaja, además de realizar un acto de justicia social, es el más decisivo factor para el progreso rural del país.

Se centralizaron en el Directorio del Banco Hipotecario — con el asentimiento de sus integrantes — todas las tareas confiadas hasta entonces a la Comisión de Colonización y, convencido de la eficacia de esta nueva forma, expresaba el Ministro en el informe que acompañó el proyecto, que: "permitirá hacer obra más " ejecutiva, máxime si se considera la creación de la nueva Sec- " ción Fomento Rural y Colonización del Banco Hipotecario del " Uruguay, que facilitará, en grado sumo, todas las operaciones " de crédito que, aplicadas en la forma establecida por este pro- " yecto de ley y las leyes de Fomento Rural y Colonización, per- " mitirá con economía de trámites y seguridad de servicios: a) " adquirir por compra directa o expropiación, campos utilizables " para subdividir en chacras y colonizar en formas tan liberales " que casi no necesitara otra cosa el productor que capacidad " para el trabajo y ejercicio de la voluntad;

b) adquirir para la venta o facilitar la adquisición de cha- " cras o tierras ya divididas, en explotación o en idénticas condi- " ciones que lo establecido en el inciso a), lo que facilitará la " propiedad de la tierra por quien la trabaja, principio social que

" crea, por razones de psicología simple, una mayor intensifica-
" ción en la producción;

c) favorecer por todos los medios posibles el desarrollo de
" las industrias rurales, haciendo todos los adelantos y gestio-
" nes que permitan al productor utilizar los beneficios máximos
" de su trabajo, eliminando el intermediario en cuanto sea posi-
" ble, para cuyo fin podrán utilizarse las competentes oficinas
" del Ministerio, quienes por la difusión cultural y asesora-
" miento técnico son y serán eficaces colaboradores en la apli-
" cación de estas leyes fomentadoras de una mayor grandeza na-
" cional, no tangible en la brevedad de un año por no ser ese el
" plazo dentro del cual deban desarrollarse los grandes proble-
" mas estadísticos. Considero que la Ley proyectada, satisfará,
" podría decir totalmente, las necesidades estimulatrices de nues-
" tras industrias agrarias, sustituyendo los desalojos de tierras,
" por la adquisición de las mismas y estimulando bajo sus diver-
" sas formas el trabajo rural".

Esta exposición de sanas orientaciones cristalizó en la Ley N.º 7.615 de 10 de Setiembre de 1923, que otorgó en sus disposiciones al P. E. autorización para emitir un empréstito que se denominaría de Fomento Rural y Colonización, por un monto de tres millones de pesos, fijando su tipo de colocación y creando con este capital el nuevo organismo, que se hace cargo de todo lo relativo a las operaciones realizadas por la Comisión Asesora de Colonización, al amparo de las leyes de 1913 y 1921, debiendo cancelar en el Banco de la República la caución del empréstito de medio millón, autorizado por la primera de estas leyes, que garantizaba en ese Banco un crédito otorgado a la referida Comisión.

La coordinación de la obra colonizadora bajo la dirección de un ente especializado, que además de sus técnicos contaba con la experiencia recogida por el Banco Hipotecario, gran parte de cuyas oficinas y servicios colaboraban y siguen colaborando en

sus tareas, dió un mayor impulso a la acción del Estado en ese sentido.

Las actividades de esta nueva Sección se reflejan en los balances, en sus propios estados contables y las reseñas de su intensa labor de fomento.

Dos aspectos presentó la aplicación de este régimen.

Uno, satisfactorio, en las operaciones denominadas de chacras aisladas, entre particulares, en las cuales la ubicación, las condiciones de las propiedades, generalmente pobladas y alambradas, ya en explotación, atrajeron a agricultores especializados, granjeros, viticultores, fruticultores, etc.

El otro aspecto, el de los núcleos agrícolas, demostró las fallas de la ley. Encontrar agricultores, que estuvieran dispuestos a trasladarse a las Colonias, y que dispusieran del 15 % del valor de los lotes, los elementos de trabajo y animales necesarios o su equivalente en efectivo, así como los recursos para hacer frente a la época en que no hay producción, como lo es la inicial, representó un problema casi insoluble.

Hubo pues, que recurrir a los arrendamientos con promesa de venta.

El plan colonizador desarrollado produjo efectos de verdadera trascendencia. A su impulso, fueron creadas colonias de gran importancia: la Agraciada en 1924 con 8.917 Hás. divididas en 170 fracciones; la colonia Harriague en 1924 con 20 fracciones en 1.226 Hás.; Ceres en 1925 con 1.152 Hás. en 25 fracciones; Larrañaga en 1925 con 81 fracciones en 4.779 Hás.; Nuevo Paysandú en 1926, por ejecución de hipoteca contra los colonos, 495 Hás. en 35 fracciones y la Colonia España en 1926, creada por iniciativa particular y cuya liquidación decidió el Directorio en 1935, por su ubicación deficiente y malos rendimientos.

Intervino la Sección en la administración primero, y en la adquisición después, de una colonia cuyo proceso de formación

difiere del de todas las que administra. Fué la Colonia San Javier, situada en la 3.ª sección judicial del departamento de Río Negro, sobre la costa del río Uruguay, formada sobre una superficie de 5.380 Hás. fraccionada en 116 chacras.

Fué fundada esta colonia en 1914 por un núcleo de familias rusas, cuyo apoderado y administrador era el Sr. Basilio S. Lubkov, que adquirió para ellos un campo de 885 Hás. gravado con hipoteca en el Banco Hipotecario, de la cual se hicieron cargo, arrendando a la vez dos campos linderos. Estos, que también estaban gravados por hipotecas del Banco, fueron adquiridos en los años 1918 y 1920, contribuyendo en la compra la Comisión Asesora de Colonización, con un préstamo de $ 53.500.

Con tierras aptas para la producción, con ansias y excelentes métodos de trabajo, iniciaron los colonos la explotación en común de los campos de la colonia, formando un pintoresco pueblo dotado de un practicable puerto natural.

El Banco de la República y el comercio contribuyeron a fomentar el desarrollo de su función colonizadora, mediante la concesión de importantes créditos, que simultáneamente facilitaron la formación de una poderosa cooperativa.

Sin embargo, estos esfuerzos dignos del mejor de los éxitos, fueron malogrados por la pésima administración impresa a la colonia y los exagerados precios pagados por los campos, que obligaron la contratación de operaciones, cuyos servicios no pudieron cubrir los rendimientos de la colonia.

Estas circunstancias tornaron difícil la situación de los colonos. Sus protestas, llevadas frecuentemente a los gobernantes, decidieron la intervención del Estado, el que, mediante la Ley dictada el 29 de Noviembre de 1923, dispuso la división de los campos y creó una Comisión de Reorganización, que dirigió la administración de las cosechas, con cuyo producto debían atenderse las obligaciones de la colonia. Estas disposiciones deter-

minaron el retiro del Sr. Lubkov de la administración, ausentándose para Rusia.

Una ley del 14 de Octubre de 1927, confió a la Sección la liquidación de las deudas y la adjudicación de las chacras de la colonia.

Comprometidas las disponibilidades otorgadas por la Ley de 10 de Setiembre de 1923, la necesaria reorganización de algunas colonias y la adquisición de nuevas tierras para atender numerosos pedidos de agricultores, decidió a la Sección a proyectar el aumento de capital, siendo éste ampliado por disposición de la Ley N.º 8.402 de 10 de Mayo de 1929, hasta cinco millones de pesos.

Simultáneamente modificó esta Ley la forma de concesión de préstamos a los agricultores. Como medio para facilitar la adquisición de chacras en las colonias del Banco, autorizaba otorgar el 100 % del precio de venta en la siguiente forma: el 75 % en títulos por préstamo del Banco Hipotecario y el 25 % restante, más la diferencia que resultare de la venta de los títulos, en segunda hipoteca y en efectivo por la Sección Fomento Rural y Colonización, fijando para este préstamo un interés máximo del 6 %.

La adjudicación definitiva de los lotes en favor de los colonos, se realizaría después de tres años de ocupados por los mismos y siempre que al término de dicho plazo hubieran demostrado condiciones de idoneidad suficiente a juicio del Directorio del Banco. Si a los tres años el agricultor no mereciese la adjudicación, deberá ser desalojado en un plazo máximo de noventa días.

Las actividades del Banco se fueron acreciendo con los núcleos agrícolas que fué formando paulatinamente, con las operaciones aisladas que realizó y con la función que le fuera cometida por leyes especiales, de reorganizar las Colonias Rusas, viejo

y debatido problema que tantos sacrificios había demandado al Estado y que ha sido encarado en forma práctica por la Institución.

Fueron creados viveros y semilleros que permitieron dotar a los colonos de semillas y árboles forestales y frutales seleccionados. Completa esta obra el funcionamiento de equipos volantes que entregan a los agricultores la semilla limpia, lista para la siembra. Los conocimientos adquiridos por los colonos en los campos de demostración instalados, permiten que obtengan el máximo rendimiento de las tierras que trabajan. Fué favorecido el desarrollo de la explotación granjera y el mejoramiento de la producción pecuaria, instalándose puestos de monta con reproductores suinos y bovinos.

Feliz resultado de esfuerzos de los administradores técnicos es la constitución, en varias colonias, de Sociedades de Fomento y Cooperativas.

Y así, todo el aporte técnico del Banco, aplicado íntegramente al desarrollo de la industria agraria, va aumentando el caudal de una riqueza sin otra finalidad que el engrandecimiento del país.

Al amparo de la Ley que nos venimos refiriendo se formaron las colonias: La Concordia en 1930 con 10.162 Hás. divididas en 132 fracciones; Francia en 1930 compuesta de 25 fracciones en una superficie de 1.989 Hás.; Inglaterra en 1932 con un área de 2.115 Hás. que comprenden 34 chacras; Osimani Llerena en 1930 con 1.903 Hás. en 52 fracciones y La Palma en 1933 con una superficie de 7.154 Hás. en 107 chacras.

Al mismo tiempo que autorizando el aumento de capital a la Sección, contribuía el Estado a un intenso desarrollo de la agricultura. Trató de resolver la crítica situación de algunos colonos, disponiendo en la misma ley de 10 de Mayo de 1929, que se constituyera una Comisión para estudiar la situación de

las colonias existentes y formulara un plan de reorganización de las creadas por las leyes de 1913, 1921 y 1923.

La referida Comisión practicó un revalúo en todas las chacras, y su informe elevado al Poder Legislativo dió origen a la Ley N.° 8.745 dictada el 12 de Agosto de 1931, que disponía:

"Art. 1. — El Estado concurrirá anualmente con la suma de " sesenta mil trescientos siete pesos un centésimo ($ 60.307.01) " al servicio de amortización e intereses que deba percibir el " Banco Hipotecario por las tierras de las administradas por su " Sección Fomento Rural, de acuerdo con el revalúo hecho por la " Comisión creada por el Art. 10 de la ley de 10 de Mayo de 1929, " cuyos antecedentes se agregan a la presente Ley".

Agregando, que se unificarían todas las deudas pendientes de los colonos provenientes de atrasos en los servicios, las que podrían amortizar en cuotas anuales, sin interés, en el mismo plazo que faltare para extinción de la hipoteca.

La acción eficaz de las autoridades de la Sección tendió a una modificación en las orientaciones de las leyes vigentes, que es fundamental. Ella se traduce en la ley de 13 de Enero de 1932.

Esta ley, denominada de la **mediana propiedad rural,** aumenta el área susceptible de operar por las franquicias que la Sección puede otorgar, de 75 a 300 Hás. y preconiza las explotaciones mixtas, de carácter agropecuario, con lo que se da un paso fundamental hacia una razonable evolución de los sistemas de explotación en nuestra campaña.

La Ley N.° 9.053 de 20 de Junio de 1933, autorizó la emisión de una deuda que se denominará "Empréstito de Fomento Rural y Colonización 1932-1935" por un monto de cinco millones nominales, con destino preferente a la adquisición de tierras que pertenezcan o estén gravadas por hipotecas a los Bancos de la República o Hipotecario siempre que reunan condiciones para la explotación agrícola.

Una ampliación interesante para facilitar la adquisición de tierras, resulta una disposición contenido en esta Ley que autoriza a la Sección a conceder préstamos hasta el 20 % del valor de cada predio, destinados a proporcionar a los agricultores los recursos para poblar e introducir las mejoras imprescindibles para iniciar la explotación.

La crisis última ha impedido el desarrollo de ésta como de las otras actividades de la Sección, que, como el Banco, hubo de hacer frente a un elevado atraso en los compromisos de los deudores, que afectó seriamente su economía.

Los créditos concedidos por el Banco de la República a la Sección Fomento Rural, con garantía de la caución de los valores emitidos según las leyes de 10 de Setiembre de 1923 y 10 de Mayo de 1929, fueron cancelados por disposiciones de la ley de 14 de Agosto de 1935 que revaluó el encaje metálico del Banco de la República y cuyos montos, en total ascendían a $ 1:664.061.70 reintegrándose, por tanto, a la Sección, los valores caucionados.

En la actualidad las operaciones que realiza la Sección son las siguientes:

1) Compra de tierras para colonizar, a precio no superior al aforo para la contribución inmobiliaria del año 1930-31, (Art. 3.° de la ley de 20 de Junio de 1933).
2) Préstamos para la adquisición de chacras de propiedad particular, hasta el 85 % en efectivo del valor de tasación, — préstamo base en títulos hipotecarios, y préstamo en efectivo por el saldo hasta cubrir el valor nominal de los títulos —, bajo el régimen de la ley de 10 de Setiembre de 1923.
3) Préstamos para la adquisición de fracciones de 75 a 300 hectáreas, a explotar en industrias agropecuarias en porcentajes establecidos en la ley, por un importe del 25 % en efectivo, con carácter de 2.ª hipoteca y sobre la

base del otorgamiento de un préstamo hipotecario del 50 a 65 % en títulos hipotecarios por el Banco. Sistema de la ley de 13 de Enero de 1932.

4) Ventas de chacras en sus colonias:

a) bajo el régimen de la ley de 10 de Setiembre de 1923, o sea con el 15 % al contado;

b) bajo el de la de 13 de Enero de 1932, ya expuesto y;

c) bajo el de la ley de 10 de Mayo de 1929, por el cual, pasado el período previo de arrendamiento de tres años, se realiza la escrituración con el total del precio a pagar a 30 años. El precio se integra con un 75 % en préstamo en títulos y el saldo en efectivo.

Los préstamos en efectivo, así como las sumas necesarias para la adquisición de tierras proceden de los fondos propios de la Sección Fomento Rural y Colonización.

Tanto las escrituras como la tasación son gratuitos, habiendo exoneración de contribución inmobiliaria por 10 años en las operaciones realizadas, siempre que se cumplan las disposiciones legales que establecen la residencia del deudor en la propiedad y un porcentaje de cultivo del 50 % del área, requisito este último que no rige en el caso de la ley de 13 de Enero de 1932.

No se admite la realización de subarrendamientos ni medianerías.

Tampoco se pueden vender ni gravar las propiedades sin autorización del Banco durante los cinco primeros años.

En la actualidad, los préstamos en títulos hipotecarios realizados por las leyes de colonización arrojan un saldo de $ 4:471.898.30 comprendiendo un millar de operaciones.

A su vez, la Sección posee en propiedad tierras por valor de tres millones de pesos con otros 700 agricultores en calidad de

prometientes compradores, que en total ocupan unas 40.000 hectáreas; y en el transcurso del corriente año ha adquirido tres campos ubicados en el Departamento de Paysandú en los parajes conocidos por "Las Delicias" y "Arroyo Malo" con una superficie total de 17.422 hectáreas, actualmente en trámite de adjudicación.

Las extensiones referidas, unidas a las 50.000 hectáreas de propiedad de los colonos, forman el total colonizado.

Sólida y perfectamente orientada, la actividad del Banco no puede reducirse a la división de la tierra ni a la intensificación de una industria; trata de lograr la vinculación del hombre a la tierra, de facilitar su propiedad y defender los frutos de su rudo esfuerzo.

Como digno complemento de su obra, crea en campos de su propiedad escuelas primarias, haciendo factible a los hijos de los colonos la obtención de la primera enseñanza. Maestros y edificios destinados para escuelas son costeados por la Sección.

Dedicando especial atención a la asistencia médica de los colonos, facilita los locales para la instalación de policlínicas y material sanitario, contribuye a la organización de sociedades mutualistas y costea por mitades con los colonos, los sueldos de los médicos. Las obras de vialidad, mejoramiento y construcción de caminos y puentes, muelles de embarque, construcción de depósitos, graneros, casa-habitación para los administradores, insumen anualmente a la Sección fuerte sumas de dinero, llenando de este modo una función de trascendental importancia en la vida de las colonias.

CAPITULO VII

PRESTAMOS EN EFECTIVO

Recursos. — Capital y Reservas. — Obligaciones hipotecarias. — Ley de 14 de Agosto de 1935.

A pesar de ser el título hipotecario el instrumento principal del Banco, puede otorgar préstamos en efectivo. Son tres las fuentes de recursos de que ha dispuesto el Banco para estos préstamos.

a) **Aplicación de las disponibilidades de su Capital y Fondo de Reserva.**

El Art. 17 de la Ley Orgánica autoriza la concesión de préstamos hipotecarios ordinarios en efectivo, en todos los casos a corto plazo, con o sin amortización. Esta disposición que se relaciona con el Art. 18, inciso 6.°, es citada como inversión posible del capital y fondo de reserva.

A su vez el inciso 12 del citado Art. 18 en su apartado a) le concede facultades especiales para liquidar las propiedades adquiridas.

En uso de las mismas es que se han convenido las operaciones denominadas ventas con garantía hipotecaria, que consisten en ventas con una entrega mínima del 20 % al contado, a un plazo máximo de 20 años y un interés del 7 % por el saldo, que queda garantido en hipoteca.

b) **Fondos provenientes de la emisión de obligaciones hipotecarias.**

Cuyo origen está en la ley de 12 de Agosto de 1926, que autorizó la única emisión de dichos valores efectuada hasta la fecha.

En el capítulo de las obligaciones hipotecarias hemos comentado esa ley. La aplicación de esos fondos se hizo en operaciones comunes y de viviendas.

Sobre la base del tipo de emisión de las obligaciones y margen prudente de pérdida en el rescate, se estableció el interés de los préstamos en el 7.75 % para las operaciones comunes y en el 7.25 % para las de viviendas. En estos tipos se incluye la comisión.

c) **Recursos votados por la ley de 14 de Agosto de 1935.**

Consistieron en la suma de $ 1:200.000 en efectivo, que según el inciso k) del Art. 30 de esa ley y con el beneficio obtenido del revalúo del oro del Banco de la República, se destinaron a formar un fondo especial confiado a la administración del Banco Hipotecario, para el otorgamiento de préstamos especiales para la construcción de hoteles y ampliación de los mismos, a un interés del 4 % anual, rigiendo en lo demás, las prescripciones de la ley de 21 de Noviembre de 1933, que citamos en el capítulo de los préstamos de construcción.

Los préstamos otorgados hasta la fecha con destino a la construcción de hoteles han agotado ya dicho rubro, habiéndose otorgado 10 préstamos para hoteles en diferentes parajes de la costa del Río de la Plata.



Don E. OMAR ROSSI
VOCAL DEL DIRECTORIO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
PERIODO 1935 - 38

CAPITULO VIII

LA CAJA DE AHORROS

Origen y evolución. — Depósitos Retiros y Adelantos. — Interés.

I. — Una de las actividades que desarrolla el Banco, que ha alcanzado gradualmente a un alto nivel de importancia y que cumple una misión interesantísima, como fuente de colocación de los valores que el Banco emite, es la Caja de Ahorros.

Creada en Junio de 1916, esta organización se ha prestigiado por la liberalidad de sus condiciones siendo la que más alto interés ofrece al ahorrista, y al propio tiempo es la respaldada con mayores garantías.

De 1925 a 1930, el ritmo de crecimiento de los depósitos fué de alrededor de un millón de pesos anuales.

Amenguados los efectos de la crisis económica, ha reiniciado su marcha ascendente desde 1934, significando con sus $ 11:000.000, un 10 % del ahorro nacional y un 7 % del importe circulante de títulos y obligaciones.

II. — El depósito mínimo es de un peso, invirtiéndose el importe de la cuenta una vez alcanzado el margen necesario, en la compra de títulos u obligaciones hipotecarios, cuyo valor mínimo es de $ 25 nominales.

La adquisición de estos valores, en partidas menores de $ 1.000 queda exenta de comisión de compra.

Puede hacerse el depósito directamente en títulos hipoteca-

DEPOSITANTES EN CAJA DE AHORROS

Período	Ej.º	CAJA DE AHORROS	
		N.º	Monto
1916 - 17	25º	556	$ 261.950
1917 - 18	26º	657	" 792.475
1918 - 19	27º	457	" 1:267.125
1919 - 20	28º	569	" 1:860.975
1920 - 21	29º	527	" 2:321.925
1921 - 22	30º	460	" 2:705.375
1922 - 23	31º	362	" 2:910.375
1923 - 24	32º	421	" 3:204.900
1924 - 25	33º	526	" 3:868.225
1925 - 26	34º	637	" 4:413.575
1926 - 27	35º	705	" 4:678.850
1927 - 28	36º	809	" 5:554.900
1928 - 29	37º	789	" 6:662.700
1929 - 30	38º	864	" 7:938.000
1930 - 31	39º	915	" 9:200.450
1931 - 32	40º	1.052	" 10:495.275
1932 - 33	41º	879	" 10:832.950
1933	42º	415	" 10:834.900
1934	43º	510	" 10:495.350
1935	44º	546	" 10:678.325
1936	45º	769	" 11:023.251

NOTA: El número, en Caja de Ahorros, corresponde a libretas expedidas durante el ejercicio y el monto equivale al saldo.

rios, que son reunidos a los que el Banco adquiere para cada cuenta, y custodiados en carpeta especial.

En los casos de que se haga uso de alcancía, cuya entrega es gratuita a todo ahorrista que deposite $ 1.50, suma que responde de la conservación en perfecto estado de dicho útil, el procedimiento es similar al de las cajas de ahorros en general, en lo referente a llaves, etc.

III. — Tanto los valores como el saldo en efectivo que pudiera tener el depositante a su favor, pueden ser retirados total o parcialmente en cualquier momento. En caso de desearse la enagenación de los títulos u obligaciones, el Banco acepta hacerse cargo de ello, sin gastos.

Como medio de evitar pérdidas de cotización a los ahorristas que desean retirar parcialmente sus fondos, el Banco concede los llamados adelantos sobre los valores depositados, que aplazan las ventas y permiten disponer de efectivo hasta un porcentaje elevado sobre el importe de los valores a un interés que sólo excede en un ½ % al que devengan los mismos valores.

Todas las operaciones y movimientos de la cuenta del ahorrista se registran en la libreta que éste conserva en su poder, que es de carácter intransferible.

IV. — El Banco acredita, o paga si el deudor desea retirarlo, el importe del cupón trimestral de los títulos, sin descuento alguno, y además sobre los saldos en efectivo que no alcanzan a permitir la compra de títulos, capitaliza anualmente un 5 % de interés.

La rápida acumulación de intereses, unida a la utilidad frecuente en la compra de valores, arrojan un promedio de tasa anual que no es alcanzado en ninguna otra Caja de Ahorros.

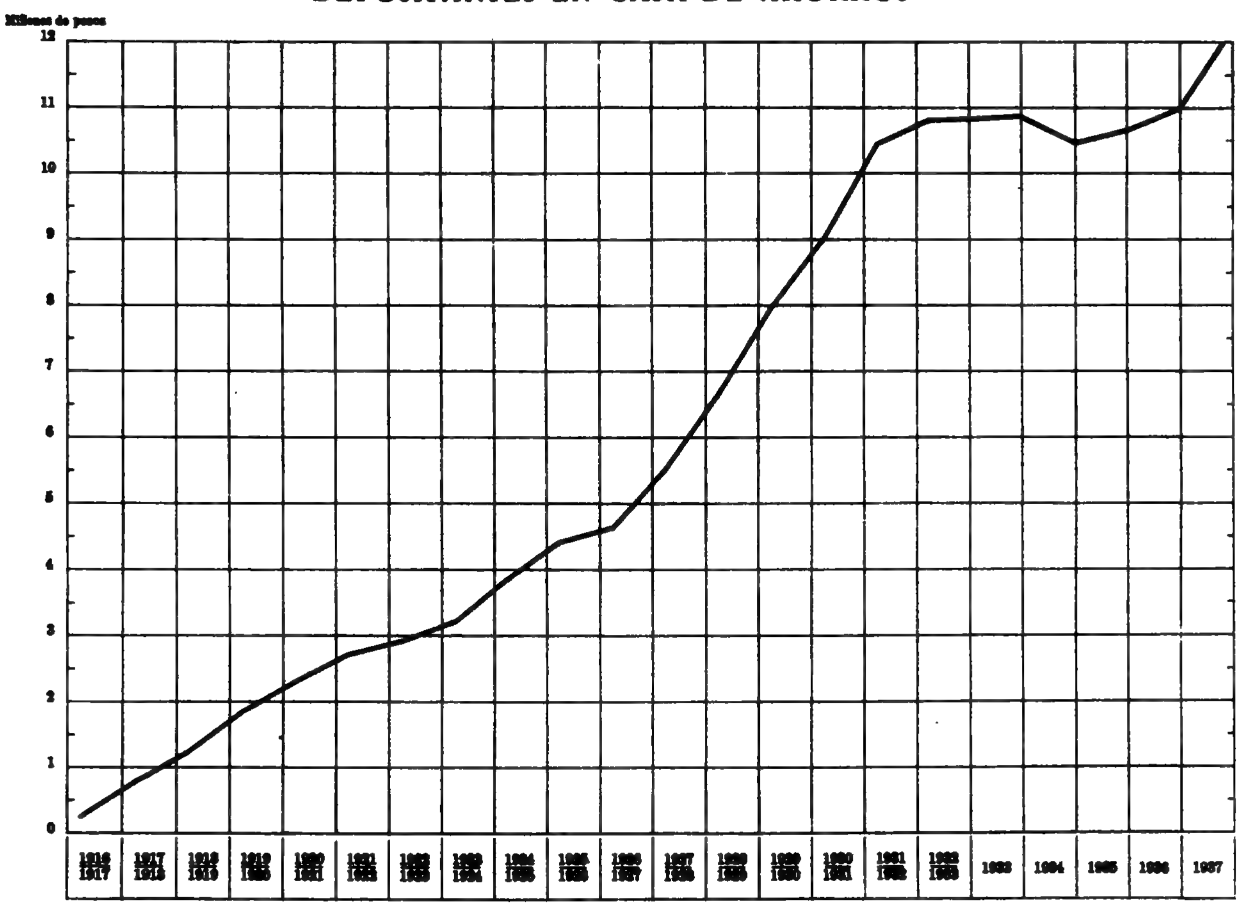
Las últimas estadísticas publicadas registran más de seis mil libretas vigentes. Un porcentaje de más del 65 % de los

depositantes son uruguayos, siguiéndoles los españoles con el 12 %.

Un 5 % son menores de edad y un 30 % del sexo femenino.

Los obreros comprenden un 15 % del total.

DEPOSITANTES EN CAJA DE AHORROS



CAPITULO IX

OTRAS OPERACIONES

Cauciones de títulos de deuda pública. — Adelantos en cuenta corriente. — Descuento de cupones. — Adelantos sobre alquileres.

Los Arts. 17 y 18 de la Carta Orgánica, que hacen referencia, respectivamente, a la colocación de los fondos disponibles del capital y reservas y a las operaciones del Banco, enumeradas detalladamente en el segundo, facultan a la Institución a realizar inversiones de efectivo en cauciones y adelantos por plazos no mayores de 90 días.

Estas operaciones, paralizadas con motivo de la falta de disponibilidades en el período crítico pasado, han sido reanudadas y reglamentadas en resolución de Directorio de 24 de Abril de 1936.

El Banco acuerda con el 5 % anual de interés, préstamos no superiores al 80 % del valor de cotización del momento, de los valores caucionados en garantía.

También se acuerdan préstamos amortizables con idéntica garantía y plazo corto.

En cuanto a las cuentas corrientes en descubierto con garantía de valores cotizables, el precedente más importante es de orden especial y consiste en la Sección Fomento Rural y Colonización que ha contado siempre con un crédito de esa índole en el Banco, respaldado con valores de los que constituyen su capital propio, o sea la Deuda de Fomento Rural y Colonización.

El descuento de cupones tiene muy relativa importancia y lo mismo puede decirse del adelanto de alquileres.



SERIE B 1938

Nº 000000

INTÉRÉS 5% ANUAL

VALOR -25- PESOS

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

INSTITUCIÓN DEL ESTADO. FUNDADO POR LEY Nº 2175 DE MARZO 24 DE 1892 Y NACIONALIZADO POR LEY Nº 4005 DE JUNIO 5 DE 1912.

TITULO HIPOTECARIO 5%

AL PORTADOR

VEINTICINCO PESOS MONEDA NACIONAL

Este título devenga un interés de cinco por ciento anual pagadero por trimestres el día 1º de los meses de Febrero, Mayo, Agosto y Noviembre de cada año.

La amortización se efectuará en los mismos meses con sujeción a lo dispuesto por los artículos pertinentes de la Ley Orgánica transcritos al dorso.

Ley Nº 5343 de Octubre 22 de 1915. "Art. 8º" El Estado garantiza el servicio de intereses y amortizaciones de las Cédulas, Títulos y Obligaciones Hipotecarias del Banco, el pago de los Bonos, el de los depósitos que se hagan en su Caja de Ahorros, y, en general, todas las operaciones

Ce titre est productif d'un intérêt annuel de cinq pour cent payable par trimestre le premier jour des mois de Février, Mai, Août et Novembre de chaque année.

Le remboursement aura lieu dans les mêmes mois de la manière prévue par les articles respectifs de la Loi Organique de la Banque dont copie au verso.

This Bond bears an interest of five per cent per annum payable quarterly the first day of the months of February, May, August and November each year.

The redemption of the Bonds will take place in the same months according to the Organic Law of the Bank as transcribed on the back hereof.

Law Nº 5343 of 22nd October 1915. Art. 8. The State guarantees the interest and redemption service of the Mortgage, Warrants, Bonds and Debentures of the Bank, the payment of the Bonds, payment of the deposits made in its Savings Bank, and in general all its operations.

Montevideo, de 19

GERENTE — PRESIDENTE — TESORERO

EMISIÓN AUTORIZADA DE LA SERIE "B-1938" POR $ 30:000.000

20.000	TÍTULOS DE $	25 c/u	Nºs	275.001	a	295.000	$ 500.000
10.000	"	50	"	295.001	"	305.000	" 500.000
15.000	"	100	"	305.001	"	320.000	" 1:500.000
5.000	"	500	"	320.001	"	325.000	" 2:500.000
15.000	"	1.000	"	325.001	"	340.000	" 15:000.000
2.000	"	5.000	"	340.001	"	342.000	" 10:000.000
							$ 30:000.000

TITULO SEPTIMO

CONVERSION DE LOS TITULOS Y OBLIGACIONES HIPOTECARIOS.

LA CONVERSION DE VALORES HIPOTECARIOS

Decreto de 26 de Febrero de 1937. — Reglamentación dictada por el Directorio del Banco. — El tenedor de valores acepta ampliamente las condiciones de la conversión.

POR decreto de 26 de Febrero de 1937, el Poder Ejecutivo incluyó los títulos y obligaciones hipotecarios en el plan de conversión de títulos de deuda pública y demás valores bursátiles, de conformidad con la autorización conferida por el Art. 115 de la ley de Diciembre 31 de 1935.

Por esta disposición, no solamente se encaró el interés de los títulos, sino que se resolvió en forma definitiva el problema de los deudores que, amparados por las leyes de Agosto 4 de 1933 y Agosto 14 de 1935, estarían obligados a hacer el servicio íntegro de sus deudas agregando el servicio de la deuda consolidada, como se expresó en capítulos anteriores.

Dice así el decreto: "Montevideo, 26 de Febrero de 1937. Vistos: la necesidad que existe de incluir los títulos hipotecarios en las operaciones de canje y conversión resueltas para los valores nacionales por decreto dictado con esta misma fecha;

Considerando: que dicha operación conviene a los intereses del Banco Hipotecario y al prestigio de las cédulas emitidas y a emitir por este organismo;

De conformidad con las soluciones sugeridas por el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, el Presidente de la República en Consejo de Ministros, Decreta:

Artículo 1.° El Banco Hipotecario del Uruguay queda au-

torizado para proceder al canje de sus títulos y obligaciones emitidas hasta la fecha por nuevos Títulos Hipotecarios de 5 % de interés anual, a emitirse en las condiciones que el mismo Banco establezca. Los "Títulos Hipotecarios de Obras Públicas — Serie Primera", lo mismo que los "Títulos de Consolidación de Servicios Hipotecarios" de 6 % se canjearán por títulos de 5 % de la misma denominación.

Art. 2.° Para establecer el monto a que ascenderá la conversión de valores hipotecarios, se sumará al saldo actual en circulación los saldos sin emitir de la Serie "31" de títulos hipotecarios autorizada por ley N.° 9329 de 24 de Marzo de 1934, de los "Títulos Hipotecarios de Obras Públicas — Serie Primera", emisión autorizada por Ley N.° 8594 de 23 de Diciembre de 1929, agregándose el monto emitido de los "Títulos de Consolidación" — ley N.° 9071 de 4 de Agosto de 1933 —.

Art. 3.° El canje se efectuará acordándose a los tenedores que se presenten dentro del plazo que al efecto fije el Banco Hipotecario, una prima de 1 % que se pagará en efectivo en cuatro cuotas trimestrales en las fechas de vencimiento de los cupones correspondientes.

Art. 4.° Los cupones de los nuevos títulos están exentos del descuento creado por ley 9103 de 26 de Setiembre de 1933 y de todo otro impuesto creado o por crear.

Art. 5.° El Banco Hipotecario del Uruguay fijará las fechas, plazos, requisitos y procedimiento para el canje.

Art. 6.° El tenedor que rehuse el canje deberá solicitar el reembolso en efectivo y a la par, haciendo entrega de sus valores al Banco, el que le entregará un certificado nominativo de propiedad e intransferible que devengará el 4 % de interés anual y se pagará una vez arbitrados por ley los recursos necesarios. Estos certificados tendrán adherido el primer cupón a vencer.

Art. 7.° Los tenedores que dentro del plazo que fije el Banco Hipotecario del Uruguay no se presenten al canje, se entenderá que lo aceptan.

Art. 8.° Los nuevos títulos hipotecarios gozarán de todas las prerrogativas que establece la Ley Orgánica del Banco.

Art. 9.° Mientras no estén impresos los títulos definitivos tendrán valor representativo de la nueva emisión, los títulos actuales a cuyo efecto deberán ser presentados dentro de los noventa días siguientes a la fecha del presente Decreto ante el Banco Hipotecario del Uruguay, el que estampará sobre el título un sello que indique las características de la nueva emisión. Para las nuevas hipotecas, podrá emitir títulos de la Serie "31" no emitidos, provisoriamente sobrecargados con el nuevo interés y que serán oportunamente canjeados por los nuevos títulos.

Art. 10. Queda autorizado el Banco Hipotecario del Uruguay para invertir las sumas necesarias que demande el canje y conversión de títulos, gastos, conjuntamente con la prima de 1 % que serán cargadas a prorrata en las cuentas de las hipotecas vigentes en beneficio de cuyos deudores se realizan las operaciones previstas en este decreto, para todo lo cual la emisión se aumentará en la cantidad indispensable, pudiendo efectuar el Banco las operaciones que estime necesarias para proveerse de fondos.

Art. 11. El Banco Hipotecario del Uruguay reducirá correlativamente a la disminución del tipo de interés de sus títulos los servicios de los préstamos y operaciones en vigor, que correspondan a valores hipotecarios emitidos, manteniendo las mismas comisiones que establece el artículo 45 de su Ley Orgánica y las leyes especiales que rigen sus operaciones. No gozarán de esta rebaja los deudores que actualmente pagan intereses menores al 5 %.

Art. 12. A partir del primer vencimiento posterior a la

fecha del presente decreto se restablecerán las amortizaciones de las hipotecas urbanas, a razón de ½ % anual, hasta terminar el régimen de emergencia del artículo 1.° de la ley 9071 de 4 de Agosto de 1933.

Art. 13. El Banco Hipotecario queda facultado para extender los plazos de los préstamos vigentes por un término no mayor de 30 años. Los nuevos plazos de las hipotecas serán fijados por el Banco, teniendo en cuenta la fecha de la escrituración del préstamo primitivo, el estado de los bienes afectados en garantía y demás elementos de juicio que considere convenientes.

Art. 14. Quedan exceptuados de la prórroga de que habla el artículo anterior, las hipotecas constituídas al amparo de la ley de 13 de Julio de 1921, que gozarán de la prolongación de cinco años establecida en la ley de 4 de Agosto de 1933.

Art. 15. Restablecida la amortización ordinaria, las deudas por servicios consolidados se considerarán como ampliaciones de los préstamos primitivos, abonando el mismo interés y comisión de administración, pero en el caso de que se realicen amortizaciones extraordinarias o se cancelen las hipotecas, esas deudas serán pagadas en efectivo o títulos de consolidación.

Los saldos correspondientes a las amortizaciones ordinarias suspendidas hasta la fecha en que se reinicie el servicio de las mismas, se considerarán formando parte del préstamo primitivo y podrán abonarse en la misma forma que éste, no rigiendo por lo tanto el artículo 3.° de la citada ley de 4 de Agosto de 1933 en lo que respecta al pago preferente y en efectivo de dichos saldos.

Art. 16. Respecto de las hipotecas rurales, constituídas antes del 4 de Agosto de 1933, a partir del primer vencimiento posterior al 14 de Agosto de 1938 se les liquidará el 4 ½ % de interés anual.

Para compensar al Banco la diferencia de intereses, se

deroga la obligación establecida por el artículo 3.° de la ley 4820 de 24 de Diciembre de 1913.

Art. 17. Se rebaja a 4 ½ % el interés de 5 % establecido por el inciso 1.° del artículo 13, de la ley 9071 de 4 de Agosto de 1933.

Art. 18. Por los nuevos plazos, se considerarán automáticamente prorrogados los respectivos contratos, sin necesidad de reinscripciones.

Las prórrogas referidas no importan novación de la deuda.

Art. 19. A fin de reforzar sus reservas, el Banco podrá invertir los fondos disponibles, además de las aplicaciones que fija el artículo 17 de su Ley Orgánica, en la adquisición de fondos públicos.

Art. 20. Remítase Mensaje a la Asamblea General, comuníquese, publíquese, etc. — TERRA. — César Charlone.

Al día siguiente, el Directorio del Banco tomó las disposiciones necesarias para poner en vigencia el Decreto referido, dictando a ese efecto, la siguiente reglamentación que fué cumplida en todas sus partes. Esta operación millonaria no ofreció tropiezo alguno y dentro de los plazos establecidos fué cumplida la conversión con todo éxito.

El Directorio, — como se ha dicho, — en sesión extraordinaria celebrada el 27 de Febrero dictó las siguientes disposiciones reglamentando el decreto del Poder Ejecutivo:

CONVERSION

1.° Llamar a la conversión de los títulos y obligaciones hipotecarios en circulación, por nuevos títulos de 5 % amortizables en la forma que establece la Ley Orgánica del Banco.

2.° Los nuevos **Títulos Hipotecarios** 5 % — 1937 — se emitirán en tres series integradas en la siguiente forma:

Serie "A" comprende las series actuales "E" hasta "R" inclusive y las "X", "Z", "30" y "31" con cupones al 1.° de Enero, Abril, Julio y Octubre. La amortización se hará en los mismos meses.

Serie "B" comprende las series "S" hasta "V" inclusive, "28" y "29" con cupones al 1.° de Febrero, Mayo, Agosto y Noviembre, haciéndose las amortizaciones dentro de los mismos meses.

Serie "C" comprende las series "25", "26" y "27" y Obligaciones Hipotecarias de 1926 con cupones al 1.° de Marzo, Junio, Setiembre y Diciembre, haciéndose las amortizaciones dentro de los mismos meses.

Los nuevos **Títulos Hipotecarios de Obras Públicas Serie Primera de 5 %** y los **Títulos de Consolidación de Servicios Hipotecarios** 5 %, comprenderán a los de igual denominación de 5 ½ y 6 % autorizados por leyes 8594 de Diciembre 29 de 1929 y 9071 de 4 de Agosto de 1933, respectivamente, teniendo sus cupones los mismos vencimientos que los títulos originales y efectuándose en la misma fecha el servicio de amortización.

3.° Los interesados en canjear sus títulos deberán llenar el formulario especial que estará a su disposición a partir del 1.° de Marzo próximo en las oficinas del Banco y en poder de los corredores de Bolsa.

4.° El cupón pagadero el 1.° de Marzo, que llevan los títulos actualmente en circulación, se abonará a razón de 6 % anual y se hará el descuento establecido por la ley de Setiembre 26 de 1933.

Los cupones con 30 o 60 días de interés corrido se abonarán a su vencimiento a razón de 5.40 %.

5.° Fíjase el plazo comprendido entre el 1.° y el 8 inclusive de Marzo próximo para la presentación de las propuestas de canje. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado pidiendo el canje o el reembolso, se considerará a los tenedores como aceptantes del canje dispuesto.

6.° El Banco Hipotecario abonará en efectivo una prima de 1 % sobre el valor nominal de los títulos que se presenten dentro del plazo fijado en el artículo anterior. La prima se abonará en cuatro cuotas trimestrales de acuerdo con el artículo 3 del decreto mencionado.

7.° Los que rehusen el canje y soliciten el reembolso en efectivo y a la par deberán presentarse personalmente al Banco Hipotecario llenando el formulario especial que se les entregará sujetándose en lo demás a lo dispuesto por el artículo 6 del citado decreto. El Banco se reserva la facultad de efectuar el reembolso en cualquier época antes de que se arbitren por ley los recursos respectivos. El reembolso se hará previa comprobación de que el interesado no es deudor moroso del Banco.

8.° Los corredores de Bolsa que presenten pedidos de canje dentro del plazo fijado, tendrán derecho a la comisión de ⅛ %. No se admitirá intervención de corredor en los pedidos de canje formulados por organismos del Estado, entes autónomos, servicios descentralizados e institutos sometidos al contralor permanente de la Inspección General de Hacienda.

9.° Las instituciones bancarias tendrán plazo hasta el día 10 de Marzo inclusive para presentar las cartas de presentación de sus clientes, pero deberán certificar que los títulos estaban en su poder antes del 8.

10. Autorízase a la Gerencia para mandar imprimir los formularios, libros, documentación necesaria, efectuar la publici-

dad que estime conveniente y llamar a licitación para la impresión de los títulos definitivos, la que se realizará utilizando planchas de acero.

11. Los depositantes del Banco de títulos hipotecarios en Caja de Ahorros, custodias y préstamos de construcción y depósitos en general, gozarán de la prima de 1 % si no solicitan el reembolso en los términos dispuestos, prima que se acreditará a sus vencimientos en las cuentas respectivas.

SERVICIO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

1.° Todos los préstamos rurales vigentes que tengan la amortización suspendida, quedan automáticamente prorrogados por 30 años, de acuerdo con el Art. 13 del decreto del 26 del corriente, a contar de la fecha del primer vencimiento posterior al 4 de Agosto de 1938, a cuyo efecto, se procederá a calcular las nuevas cuotas y formación de las nuevas tablas, estableciéndose la cuota amortizante que corresponda de acuerdo con la rebaja de interés que establece el Art. 11 del decreto citado.

2.° Respecto de los préstamos urbanos que tengan también la amortización suspendida, sin perjuicio de las excepciones que pueda hacer el Directorio, de acuerdo con la facultad que le da el citado Art. 13, se prorrogarán los plazos en la forma siguiente:

Las hipotecas cuyos préstamos originales se hubieran constituído en títulos hasta la serie "M" inclusive, se extinguirán en un nuevo plazo de 20 años; para las serie emitidas con posterioridad, el nuevo plazo será de 30 años. El nuevo plazo se contará también a partir del vencimiento más próximo al 4 de Agosto de 1938.

3.° En ambos casos el nuevo capital se formará con el saldo del préstamo más la deuda consolidada, saldo de las ampliaciones más el importe de la prima y gastos de conversión a cargo de los deudores de acuerdo con el artículo 10 del referido decreto.

4.° Las deudas por préstamos urbanos y rurales constituídas con posterioridad al 4 de Agosto de 1933, con excepción de los préstamos de viviendas, quedan prorrogadas por 30 años a partir del vencimiento más próximo.

5.° La rebaja de los intereses de los préstamos se hará efectiva a partir del vencimiento más próximo a la fecha de esta resolución y comprenderá los préstamos hipotecarios comunes, préstamos para viviendas, préstamos para obras públicas de 5 ½ y 6 %, préstamos para colonización y préstamos para construcción de hoteles al 6 % (ley 9138 de 21 de Noviembre de 1933).

6.° La Administración propondrá en oportunidad la solución que estime conveniente para las otras colocaciones del Banco, así como respecto de los seguros.

7.° Para evitar dificultades de orden práctico, se suspenderá la escrituración de préstamos hasta el 8 de Marzo inclusive. En casos urgentes, a juicio de la Gerencia, podrán autorizarse escrituras, anticipándose en efectivo, por Tesorería, el porcentaje de práctica sujeto a la liquidación y venta de los títulos por cuenta del interesado.

Los tenedores de valores hipotecarios respondieron al llamado de los Poderes Públicos para esta trascendental operación, prestando el más decidido apoyo que contribuyó al éxito total de esta conversión, sin duda la más importante de las realizadas en el país.

Sobre un monto de $ 173:600.000 de valores hipotecarios convertibles, solamente optaron por el reembolso valores por $ 463.825 que fueron abonados de inmediato sin inconvenientes. Estas cifras evidencian la absoluta confianza de los tenedores en la nueva emisión, confianza ratificada en la cotización sostenida por los títulos de 5 %, que volvieron a aproximarse a la paridad como habían alcanzado los de 6 %.

Los tenedores de valores que aceptaron con rara solidaridad el canje que les significó la pérdida del 1 % de su renta, a la vez que han de permitir al Banco la realización de operaciones a bajo interés, —llenando así una de sus funciones principales—, que han de traducirse en un poderoso desenvolvimiento, contribuyeron a asegurar la regularidad del cobro de sus intereses, cuyo pago normal, en la reciente crisis, costó a los deudores, al Banco y al Estado, ingentes sacrificios.

La conversión permitió afianzar la situación de los deudores del Banco y marcar nuevos rumbos al crédito hipotecario en el país al establecer un índice bajo de interés.

Deben esperarse benéficos resultados, por la influencia de esta magna operación, en la marcha del Instituto.

SITUACION ECONOMICA

DEL

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

AL

30 DE NOVIEMBRE DE 1937

BALANCE DE SALDOS AL

DEUDORES	$	$	$
PRESTAMOS			
a) En Títulos Hipotecarios			
Comunes		128.428.974.44	
Para Viviendas:			
Ley 13 de Julio de 1921	12.390.694.53		
„ 10 „ Mayo de 1934	1.855.108.27		
„ 17 „ Abril de 1936	67.017.77	14.312.820.57	
Para Obras Públicas:			
Ley 23 de Diciembre de 1929		235.469.82	
Colonización:			
Ley 22 de Enero de 1913	197.509.65		
„ 20 „ Junio de 1921	721.196.52		
„ 10 „ Setiembre de 1923	3.471.309.01		
„ 10 „ Mayo de 1929	207.022.77		
„ 13 „ Enero de 1932	44.879.14	4.641.917.09	
Para construcción de Hoteles:			
Ley 21 de Noviembre de 1933	559.714.21		
„ 20 „ Julio de 1936	1.207.652.09	1.767.366.30	149.386.548.22
b) En Efectivo			
Comunes	4.256.675.08		
Para Viviendas:			
Ley 13 de Julio de 1921	521.533.88	4.778.208.96	
Para construcción y ampliación de Hoteles:			
Ley 14 de Agosto de 1935		1.190.485.38	5.968.694.34
c) Por Consolidación			
Ley 12 de Agosto de 1931		220.631.32	
„ 4 „ Agosto de 1933		7.472.561.44	7.693.192.76
INMUEBLES			
Con gravamen en Valores Hipotecarios:			
Del Banco	674.079.64		
Vendidos a plazo:			
Ley 13 de Julio 1921 .... $ 230.638.00			
Con garantía hipotecaria ... „ 1.436.629.29			
Con garantía hipotecaria, Ley 10 de Mayo de 1934 ...... „ 10.428.79	1.677.696.08	2.351.775.72	
Sin gravamen en Valores Hipotecarios:			
Del Banco	3.177.234.01		
Vendidos a plazo	854.051.44		
Vendidos a plazo: Ley 13 de Julio 1921	19.285.86		
Villa Muñoz	819.540.16	4.370.111.47	6.721.887.19
Caja y Bancos			2.628.237.435
DEUDA INTERNA 5 % 1929			4.882.200.00
SERVICIOS HIPOTECARIOS A COBRAR:			
Préstamos Urbanos:			
liquidados a cobrar	1.898.477.25		
cobrados a liquidar	2.782.93	1.895.694.32	
Préstamos Rurales:			
liquidados a cobrar	1.511.974.53		
cobrados a liquidar	8.363.03	1.503.611.50	
Préstamos para Viviendas:			
liquidados a cobrar	122.996.06		
cobrados a liquidar	56.440.62	66.555.44	
Préstamos para Colonización:			
liquidados a cobrar	334.534.11		
cobrados a liquidar	2.133.63	332.400.48	
Préstamos para Obras Públicas:			
liquidados a cobrar		12.335.97	
De ventas con garantía hipotecaria:			
Urbanos:			
liquidados a cobrar	18.995.01		
cobrados a liquidar	2.043.18	16.951.83	
Rurales:			
liquidados a cobrar	24.133.57		
cobrados a liquidar	76.62	24.056.95	
De construcción y ampliación de Hoteles:			
liquidados a cobrar		100.791.11	3.952.397.60
CAJA DE AHORROS: Adelantos		42.462.995	
Depósitos		19.106.31	23.356.685
ARRENDAMIENTOS A COBRAR			574.913.44
MUEBLES Y UTILES			16.929.58
UTILES DE ESCRITORIO			33.810.00
COLOCACION Y RESCATE DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS			186.568.07
VARIOS DEUDORES			1.691.619.42
DIVERSAS CUENTAS DEUDORAS A LIQUIDAR			9.422.924.255
CUENTAS DE ORDEN			
Valores depositados		16.380.479.00	
Garantías para préstamos de construcción		1.443.250.00	
Avalúo total de propiedades hipotecadas		339.238.400.00	
Deuda documentada Ley 4 de Agosto de 1933		7.472.600.00	
Deudores Ley 12 de Mayo de 1934		51.983.18	
Servicio de deudores Ley 12 de Mayo de 1934		2.948.93	364.589.661.11
			557.772.940.105

JUAN RODRIGUEZ LOPEZ,
Gerente.

JAVIER MENDIVIL
Presidente.

30 DE NOVIEMBRE DE 1937

ACREEDORES	$	$	$
CAPITAL			5.000.000.00
RESERVAS Y PROVISIONES:			
Préstamos Comunes	7.000.000.00		
Fondo de Reserva	2.000.000.00		
Préstamos para Viviendas	1.600.000.00		
Inmuebles	1.300.000.00		
Préstamos para Colonización	1.150.000.00		
Arrendamientos de Inmuebles a cobrar	50.562.33		
Préstamos para Obras Públicas	40.000.00	13.140.562.33	
Amortización de Deudores Ley 4 de Agosto de 1933		4.163.593.73	17.304.156.06
VALORES HIPOTECARIOS EN CIRCULACION			
Títulos que responden a préstamos		147.484.100.00	
Obligaciones que responden a préstamos		5.136.400.00	
Cédulas, Títulos y Obligaciones que responden a inmuebles del Banco y vendidos a plazo		1.159.900.00	
		153.780.400.00	
Títulos sorteados	17.500.00		
Valores circulantes amortizados	1.200.00	18.700.00	153.799.100.00
CUPONES			827.575.21
VARIAS CUENTAS ACREEDORAS			1.943.278.78
DIVERSAS CUENTAS ACREEDORAS A LIQUIDAR			14.309.168.945
CUENTAS DE ORDEN:			
Depositantes de Valores:			
Comunes	4.214.954.00		
En Cajas de Ahorros	12.165.525 00	16.380.479.00	
Depósito por préstamos de construcción		1.443.250.00	
Banco República. — Ley 12 de Mayo de 1934		54.932.11	
Títulos de consolidación de servicios hipotecarios		7.472.600.00	
Avalúo de Propiedades Urbanas	194.856.400.00		
Avalúo de Propiedades Rurales	144.382.000.00	339.238.400.00	364.589.661.11
			557.772.940.105

VALORES HIPOTECARIOS EN CIRCULACION

Series:

E (Año 1896)	$	129.000	F (Año 1908)	$	123.200	G (Año 1909)	$	183.100
H („ 1910)	„	158.400	I („ 1910)	„	120.600	J („ 1911)	„	294.700
K („ 1911)	„	334.000	L („ 1912)	„	405.800	M („ 1912)	„	426.600
N („ 1913)	„	645.700	O („ 1913)	„	625.100	P („ 1914)	„	693.600
Q („ 1915)	„	726.600	R („ 1916)	„	984.600	S („ 1918)	„	2.315.750
T („ 1920)	„	3.376.050	U („ 1921)	„	4.556.675	V („ 1921)	„	4.765.225
X („ 1922)	„	10.623.250	Z („ 1923)	„	10.568.950	25 („ 1925)	„	13.469.525
26 („ 1926)	„	14.363.925	27 („ 1928)	„	15.038.375	28 („ 1929)	„	15.806.550
29 („ 1930)	„	16.366.300	30 („ 1931)	„	15.226.425	31 („ 1934)	„	8.417.800

A („ 1937) „ 7.329.000 Obras Públicas serie 1ª (año 1931) $ 234.100 . — $ 148.309.000

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS 1926 (año 1927) .... „ 5.471.400

$ 153.780.400

VALORES SORTEADOS

Series:

"E"	$	300	"F"	$	1.000	"H"	$	1.000	"J"	$	200
"K"	„	200	"L"	„	200	"M"	„	10.600	"N"	„	200
"P"	„	1.100	"Q"	„	1.000	"R"	„	500	"X"	„	1.000

"28" „ 200.. „ 17.500

VALORES CIRCULANTES AMORTIZADOS

Series:

A $ 1.000 B $ 200 .... „ 1.200

$ 153.799.100

Montevideo, Diciembre 15 de 1937

BERNARDO OLLOQUI MILLER,
Contador General.



Contador JUAN RODRIGUEZ LOPEZ
ACTUAL GERENTE DEL BANCO

TITULO OCTAVO

VIGESIMO QUINTO ANIVERSARIO DE LA NACIONALIZACION DEL BANCO HIPOTECARIO

EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY CUMPLE VEINTICINCO AÑOS COMO INSTITUTO DE ESTADO

SESION EXTRAORDINARIA DEL DIRECTORIO CONMEMORANDO ESTE ACONTECIMIENTO

EL día 8 de Junio de 1937. fecha en que el Instituto cumplió veinticinco años de su nacionalización, el Directorio que rige actualmente sus destinos realizó una sesión extraordinaria conmemorativa de tal trascendental acontecimiento. En Acta N.° 7674 quedaron asentados los diversos actos a que diera lugar esa reunión especial: "En Montevideo, a ocho de Junio de mil novecientos treinta y siete, siendo la hora diez, se reunió extraordinariamente el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con asistencia de su Presidente: Doctor don Javier Mendivil, de su Vicepresidente: Señor don Eduino Sanz, y del Vocal: Señor don E. Omar Rossi.

El señor Presidente dispuso, al declarar abierto el acto, que se hicieran entrar a Sala a los señores Jefes de División y de Secciones del Banco, especialmente invitados por la Gerencia y la Secretaría General, — de acuerdo con lo resuelto al respecto en la reunión anterior de la Corporación, — para asistir a esta sesión extraordinaria, así como a los tres funcionarios más antiguos de la Institución, Dr. Enrique Rodríguez Castro, y señores Jaime G. Corchs y Juan C. Morasca, Secretario General Letrado, Secretario del Directorio y Tesorero respectivamente, con más de veinticinco años de servicios, o sea los únicos funcionarios actuales que ya formaban parte de su personal en la fecha de su nacionalización.

Acto continuo, el señor Presidente expresó:

"Que había citado al Directorio a sesión extraordinaria para solemnizar en esta forma el 25.° aniversario de la nacionaliza-

ción del Banco Hipotecario, cuya fecha considera no debía dejarse transcurrir en silencio, aún cuando más no fuera como un motivo para recordar la labor realizada durante un largo período en el que el Banco se ha transformado en la poderosa institución de crédito real, que tantos servicios ha prestado y está destinada a prestar al país, al estimular las fuentes de la producción y del trabajo por medio de la movilización de la riqueza territorial, en las condiciones más favorables para la economía pública. Que como se recordará, la nacionalización del Banco fué una consecuencia de la Ley de 8 de Junio de 1912, que dispuso la adquisición de la totalidad de las acciones del Banco Hipotecario surgido de la liquidación del Banco Nacional, fecha en que se modificó su situación jurídica, entrando a administrarlo el Estado. El principio de la nacionalización fué firmemente confirmado por la Ley de 14 de Octubre del mismo año, que dió la garantía del Estado a sus títulos y cédulas. Ambas fechas pues, deben considerarse vinculadas al aniversario de la nacionalización del Banco, pero no debía prescindirse de la primera como la más importante en el sentido de su nueva personalidad, y es por eso, que es de lamentar, como era el propósito del Directorio, que ella no haya podido hacerse coincidir con el momento de la inauguración oficial del nuevo edificio.

Sin desconocer la labor inteligente y eficaz de los Directorios anteriores, en el crecimiento y afianzamiento de la Institución, no obstante los errores de diversa índole que puedan haberse cometido en su administración, muchos de los cuales constituyen un lote obligado en organismos nuevos y en constante evolución en el perfeccionamiento de sus rodajes, queremos referirnos especialmente al período difícil de nuestra actuación, en medio de una crisis sin precedentes en la historia del país, por su magnitud, duración y universalidad de muchas de sus causas.

La Revolución de Marzo encontró al Banco en una situa-

ción crítica en momentos en que su Directorio apelaba a la ayuda del Poder Ejecutivo y el Dr. Terra, por Decreto de 12 de Abril de 1933, a los pocos días de asumir las funciones del régimen anterior, se apresuraba a tomar las medidas de protección indispensables para apuntalar al Banco, suspendiendo la amortización de los préstamos y la de las cédulas y títulos. Un estudio más detenido, llevó al Gobierno del Dr. Terra, a sancionar la ley de 4 de Agosto de 1933, que extendió la suspensión de la amortización a cinco años, arbitrando recursos para contemplar la situación de los deudores rurales a fin de darles un respiro que los salvara de la ruina y les permitiera rehabilitar sus energías.

Fueron los años de 1933, 1934 y 1935 un período de ruda prueba en el que el Directorio acompañó al Gobierno, luchando día a día para hacer frente a sus obligaciones y reajustar al Instituto con serenidad y sin pesimismo, a la espera de la reacción que habría de producirse y que se produjo y se acentuó notablemente, a favor del extraordinario impulso que le diera la Ley de Revalúo del Oro, de 14 de Agosto de 1935, por la que el Gobierno contempló de una manera especial la situación de futuro del Banco, apuntalándolo en definitiva con catorce millones de pesos, para la cancelación de sus deudas para el pago de la diferencia de intereses de los beneficios de la Ley del 33, prorrogados hasta 1938, y para constituir un fondo para reducir el pasivo del Banco por medio del rescate o amortización de parte de sus títulos en circulación, obra que por Decreto del 26 de Febrero próximo pasado, acaba de culminar con la Conversión y rebaja del interés de los títulos hipotecarios y la solución del problema de los deudores, que aparecía como amenazante para 1938 y que se ha resuelto en condiciones favorabilísimas para la economía nacional. Por eso me hago un deber en dejar constancia en este acto, que el Dr. Terra por los servicios prestados a una institución como la nuestra, tan ligada a la riqueza y al progreso del

País, por su intervención previsora y patriótica en defensa del Banco, merece la gratitud nacional y por nuestra parte le prestamos ese homenaje que estoy seguro el Directorio comparte. Me consta que el Señor Director Rossi, se va a referir a otro hecho muy importante que liga indisolublemente al Dr. Terra a nuestra Institución, o sea la intervención destacada que tuvo en la nacionalización cuya fecha inicial conmemoramos. Le dejo, pues, a él el honor de fundar su iniciativa de recordarlo. No quiero terminar esta exposición sin dejar expresa constancia de la cooperación eficaz que el personal en general, el superior en primer término y el de menor categoría, ha prestado a la obra del Directorio y del Gobierno, labor meritoria que le será tenida en cuenta dentro de las posibilidades de futuro, para el mejoramiento de sus condiciones económicas y que ya ha tenido un principio de ejecución en la incorporación al presupuesto de las asignaciones familiares solicitadas y obtenidas para conmemorar este aniversario. El Directorio se ha preocupado antes de ahora en fomentar el estudio y la emulación del personal, estimulando su iniciativa por medio del Consejo de Asesoramiento, a fin de superar su preparación y el perfeccionamiento de los servicios, haciendo más agradable el cumplimiento del deber y más claro el sentimiento de la responsabilidad funcional. Por mi parte aprovecho esta oportunidad para acentuar aún más el vínculo de sociabilidad y solidaridad con el personal, enviándole desde mi sillón de dirigente mi más cordial saludo, en este aniversario, con votos por su felicidad y prosperidad.

Hizo uso de la palabra el Vocal señor Rossi, manifestando lo siguiente:

Que adhería a los conceptos vertidos por el Dr. Mendivil, a quien hacía llegar sus congratulaciones por el acierto con que ha venido presidiendo el Directorio y el laborioso proceso del resurgimiento económico del Banco, hoy felizmente alcanzado al

cumplir los 25 años, como Institución del Estado. La alta cotización del título hipotecario de 5 %, es el índice más elocuente de este resurgimiento y de la confianza que le merece al público la actual situación del Banco, lo que le permitirá seguir contribuyendo — dentro de su esfera de acción — a la obra de engrandecimiento nacional, cumpliendo así sus destinos, con la visión que tuvieron los hombres que gestaron el trascendental proyecto de su nacionalización. Agregó el señor Rossi, que se complacía en destacar la actuación preponderante que el actual Presidente de la República, Dr. Gabriel Terra ha tenido en los acontecimientos que culminaron con la estadización del Banco Hipotecario, lo que está fielmente documentado en las actas de las sesiones del Directorio de fechas 23, 27, 29 y 31 de Mayo y 28 de Junio de 1912. A este respecto expresa el vocal señor Rossi, que ha llegado hasta sus manos la biografía del Dr. Gabriel Terra, escrita con pluma maestra por el distinguido compatriota, Dr. José Luciano Martínez, obra que en su capítulo XIII, analiza, con copiosa y documentada información la decisiva y brillante intervención que le cupo al gran demócrata en la nacionalización del Instituto. Dice que efectivamente en los días 20 y 21 de Mayo de 1912, fué realizada la Asamblea General Ordinaria, donde el Dr. Terra en un meditado estudio financiero-económico, fué tan preciso, que con su brillante discurso indicó normas y señaló rumbos. Más tarde, el 29 de Mayo del mismo año, el Directorio de entonces toma medidas urgentes, ratificándose con esta actitud el plan sometido a la Asamblea por el Dr. Terra. Termina expresando que esta fecha no podrá pasar sin que se rinda un justiciero homenaje al inspirador y principal gestor de la obra de estadización del Banco, y en consecuencia pide se considere la siguiente moción:

1.° Que se coloque en lugar preferente el retrato del Doctor Gabriel Terra.

2.° Que se le pase nota de aplauso al Dr. José Luciano Martínez, por el interesante capítulo que en la biografía del Dr. Terra, —que acaba de publicar,— destina a la intervención que a éste le cupo en la nacionalización del Banco.

3.° Que se acuñen medallas conmemorativas especiales, destinadas al Señor Presidente de la República, al Señor Ministro de Hacienda Dr. Charlone y a los miembros del Directorio, y

4.° Que el personal del Banco sea obsequiado igualmente con una medalla conmemorativa.

Las proposiciones formuladas por el Vocal Señor Rossi, fueron aprobadas por unanimidad por el Directorio.

El Señor Presidente manifestó, acto seguido, que en lo que le es personal, agradece las manifestaciones del Señor Director Rossi, pero como ya lo ha establecido en otro momento, antes de ahora, se hace un deber en declarar una vez más, que la obra realizada en la administración del Banco durante el período en que le ha tocado actuar, no es suya sino en parte, pues en ella ha colaborado eficazmente el Directorio, el selecto personal superior de la Institución, y el personal todo en sus respectivas esferas de acción.

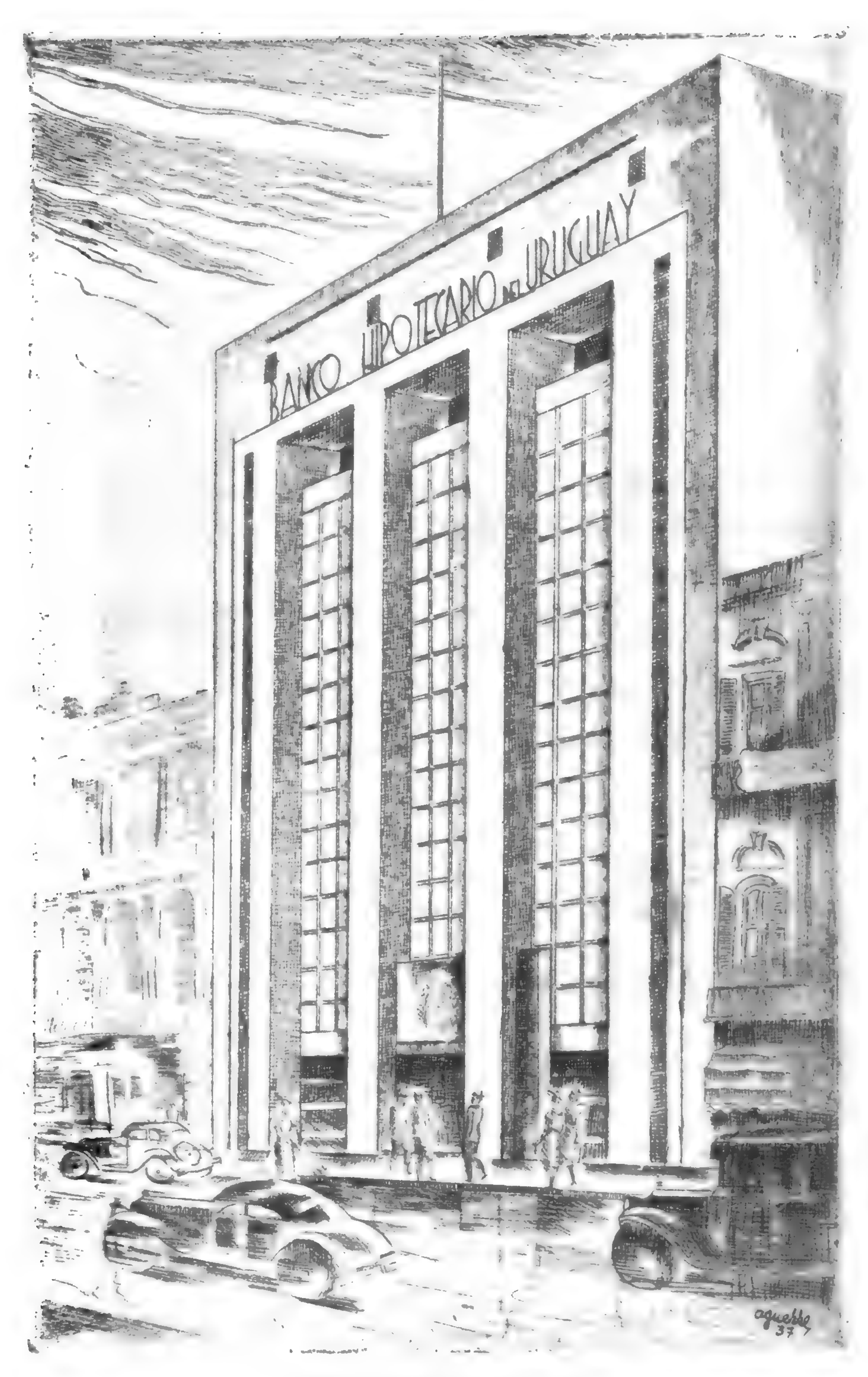
Acto continuo, el Señor Gerente, en nombre del personal, formuló las manifestaciones siguientes:

Defiriendo al honor que me hace el Señor Presidente, quiero agregar, que las autoridades del Banco encontrarán siempre en su personal, una voluntad firme y un propósito decidido para consolidar la situación y los prestigios de este Instituto, el segundo de los Bancos del País. El personal del Banco, es aquí como en todas partes, hoy, antes y siempre, la masa anónima que a la labor diaria consagra sus mejores energías y sus esfuer-

zos más sanos. Como muy bien lo ha expresado el Señor Presidente, la tarea del personal es tanto más eficiente cuanto mayor sea el ambiente de justicia en que actúe, cuanto más agradable se haga su labor para que sea más estrecha su vinculación con esta Casa. El personal como colectividad es permanente y experimenta, por tanto, con más intensidad, las alternativas que siguen estos organismos tan ligados a los movimientos ondulatorios de los ciclos de nuestra economía. Siente los períodos de depresión como propios y se contagia del optimismo que emerge de las épocas de progreso y de holgura. Por eso, el personal tiene que unirse a este acto que solemniza los 25 años de nacionalización del Banco. Un cuarto de siglo que ha servido para ratificar la visión patriótica de los que incorporaron al patrimonio de la Nación — en una época que estructuraba nuevas orientaciones a nuestro derecho público — un organismo hoy poderoso, que defiende celosamente los valores fundamentales de la riqueza del País. Este alto que se hace en la jornada ha de servir para algo más que para contemplar el tiempo transcurrido. Ha de servir para renovar el propósito de aumentar la capacidad del Banco, acrecentar su influencia en la vida económica nacional, hacer de él el verdadero sostenedor de los valores inmobiliarios y el gran agente futuro del crédito real. Representando el Banco actualmente más de 56 % del pasivo hipotecario del País, se ve que va realizando en términos muy firmes su incorporación a las actividades nacionales. El que habla, Señor Presidente, que hace muy poco ha entrado a colaborar en las tareas de este Banco, ha podido apreciar las últimas manifestaciones de la gran crisis que culminó a comienzos de 1933 y la reconstrucción que franca y decididamente ha conseguido superar todos los obstáculos, merced al apoyo nunca retaceado del Gobierno y a la acción ejecutiva y patriótica del Directorio, y puede, Señor Presidente, ofrecer una vez más, en este momento en que se inicia una nueva etapa, la co-

laboración del personal del Banco para afianzar el Instituto en que vive y al cual se siente ligado, colaboración que va más allá del cumplimiento estricto o mínimo del deber, porque una nueva conciencia colectiva de recios perfiles asoma, alienta, crece y se agiganta cuando hay que servir al País en una atmósfera de justicia, tolerancia y respeto. Así se honra la memoria de los que imaginaron y dieron vida al Banco Hipotecario y así nuestra obra servirá de estímulo para que perfeccionen la suya los que han de sucedernos. Reitero mi reconocimiento por la oportunidad que se ha dado a los funcionarios del Banco en la persona del Gerente para adherir a esta sesión extraordinaria. Y en lo que es personal saben los Sres. Directores con cuanto placer me uno al homenaje que se tributa al Señor Presidente de la República, porque si ayer, como lo hizo notar el Señor Director Rossi, fué eficaz su gestión tendiente a propiciar la estadización del Banco, su nombre quedará aún más ligado a la historia de este Instituto desde que a su visión de estadista se debe el haberlo salvado de la quiebra inevitable que sobre él se cernía en 1933 y que hubiera provocado un desastre económico de insospechada transcendencia.

Y, no siendo para más el acto, se levantó la sesión a la hora diez y cuarenta.



NUEVO EDIFICIO DEL BANCO

TITULO NOVENO

LAS OFICINAS DEL BANCO, AL CUMPLIR LOS VEINTICINCO AÑOS DE SU ESTADIZACION, OCUPAN EL NUEVO EDIFICIO CONSTRUIDO AL COSTADO SUR DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCION

LAS OFICINAS DEL BANCO PASAN A OCUPAR EL LOCAL DE SU NUEVO EDIFICIO EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCION.

EL Banco Hipotecario el día 14 de Octubre del corriente año inauguró su nueva sede de la calle Sarandí, Plaza de la Constitución, festejando así el 25.° aniversario de la Ley de 14 de Octubre de 1912, que completó su nacionalización, por la garantía que el Estado dió a sus títulos y obligaciones.

El instituto ocupa ya, convenientemente reformado y ampliado, el edificio conocido por "Palacio Sarandí", situado entre las calles Ituzaingó y Juan Carlos Gómez, que fué por muchos años el asiento de uno de nuestros principales magasines, para cuya instalación fué expresamente construído.

Esa construcción, elevada a base de cemento armado sobre un terreno de 1.020 m.^{2}, comprendía un subsuelo, una planta baja y tres pisos principales, más una planta alta de edificación reducida, con su torre y logia.

Ofrecida la finca al Banco en Noviembre de 1921 en garantía hipotecaria de un préstamo de $ 350.000, fué tasada por una comisión de peritos en $ 600.000.—, valor que el Directorio prudentemente moderó, ante la depresión económica de la época, reduciéndolo a $ 500.000 y el préstamo a $ 300.000, y fijando una renta anual de $ 36.000, o sea $ 3.000 mensuales. La tasación efectuada atribuía al terreno un valor de $ 400 el m.^{2} y el resto a las construcciones.

Los servicios de interés y amortización del préstamo se efectuaron normalmente hasta que, producida la gran crisis del año 1931, empezaron a dejarse de abonar las cuotas respectivas, por

lo que la administración debió tomar las primeras medidas coercitivas del caso, disponiendo luego, en Octubre de 1932, la ejecución de la hipoteca. En ese estado fueron decretadas las consolidaciones de 12 de Abril y 4 de Agosto de 1933 que suspendieron las ejecuciones en trámite y aplazaron las resueltas y a iniciarse.

Ante un nuevo atraso posterior fué tomada la posesión judicial de la finca, y cuando el Directorio se disponía a llevar adelante la ejecución de la hipoteca, dado el resultado negativo de la administración de la propiedad, los componentes de la entonces sucesión deudora, propusieron la adjudicación del bien, a fin de evitar la medida extrema de su venta judicial. Previa retasa de la finca, el Directorio por resolución de 27 de Agosto de 1934, resolvió aceptar la adjudicación ofrecida por el importe de la deuda, que ascendía en esa fecha a $ 325.000, comprendido el saldo del préstamo, consolidado y cuotas vencidas. Los herederos del deudor habían hecho una sociedad con un administrador para explotar el edificio, mediante su arriendo en parcelas, destinadas, en general, a la exposición y venta de mercaderías, según un reglamento confeccionado al efecto, que otorgaba cierta intervención en las ventas al administrador de la exposición, cargando la sociedad explotadora del edificio con los gastos de luz, fuerza motriz, agua, vigilancia y limpieza y con una primera asignación fija para el encargado o administrador.

En Agosto de 1934 el importe mensual de la cuota hipotecaria y de consolidación y los gastos, alcanzaba a la suma de $ 2.358.27 y la renta líquida, a $ 281.30 produciéndose un déficit mensual de $ 2.076.97.

Fué condición entendida de la adjudicación aceptada, la de que los deudores debían entregar el edificio desocupado contando al efecto con que los arrendatarios de los diversos locales los dejarían voluntariamente a breve plazo. Pero los ocupantes

se hicieron de inmediato fuertes en los términos de sus contratos y en los de la ley, exigiendo en su defecto, fuertes indemnizaciones, por lo que el Directorio se vió obligado a dejar sin efecto la adjudicación proyectada y a disponer de nuevo la ejecución y el desalojo de los locatarios, dando las instrucciones del caso al Abogado Jefe del Banco. En este estado, la sucesión prometió cargar con las indemnizaciones convenidas en principio por el Abogado, después de una laboriosa gestión extrajudicial, ofreciendo garantir su pago, como así lo hizo, por lo que volvió de nuevo a aceptarse la adjudicación, por resolución de 22 de Octubre de 1934, la que se cumplió con algún retardo por dificultades de otro orden en la escrituración, luego subsanadas. La adjudicación o la venta, eran las soluciones obligadas y el Banco, como se verá, no hizo mal negocio con la adjudicación en el sentido de que esa forma de pago no le ha traído luego, en realidad, una pérdida efectiva. El valor de la propiedad compensaba la deuda y acreencias y no era justo ni moral aprovechar la falta de mercado del momento, para caer sobre otros bienes de la sucesión deudora a título del saldo personal que hubiera podido resultar de la ejecución ante la ausencia posible de postores que defendieran el valor real o venal calculado, o el de un futuro inmediato del inmueble.

Adjudicada la propiedad al Banco, el Directorio se ocupó, desde luego, de su colocación ofreciéndola ya en arriendo, ya en venta, a diversas instituciones, sin éxito alguno.

Sabedor por último de que la Caja de Ahorro Postal se interesaba en la compra de una finca apropiada como para instalar o construir su sede, la propuso a este organismo en una u otra condición. Una delegación del Consejo de la Caja visitó el edificio en compañía de miembros del Directorio del Banco, constatándose de esa inspección que el local era excesivamente amplio para las necesidades de la Caja, que debería, además, invertir

una importante suma en su adaptación. Fué en esa visita que se planteó la cuestión de si el Banco Hipotecario no tendría conveniencia en reformar, para su uso, el edificio adjudicado y trasladar a él su Casa Central, vendiendo la actual, cuya capacidad menor e insuficiente lo obligaba al arriendo de nuevos locales próximos, al punto de que en esos instantes estaba en tratativas para la obtención de una amplia finca de altos y bajos frente a la Casa Central, operación que pendía del acuerdo sobre el precio y las reparaciones a efectuarse por el propietario, condiciones ambas que con toda probabilidad hubieran sido concertadas. Así se inició la conversación con la Caja de Ahorro Postal para la venta del edificio de la calle Misiones y anexo a 25 de Mayo, a base de la cual el Banco abordaría las reformas del edificio que con frente a la Plaza de la Constitución le había sido adjudicado.

En el concepto de que el edificio del Palacio Sarandí por su ubicación en una zona céntrica y comercial, no alejada de su sede actual, ni del asiento de los demás Bancos y Bolsa de Comercio a construirse, a mitad de camino de la Plaza Independencia, y de que su capacidad y distribución aparente hicieran posible su adaptación y el mejoramiento de los servicios, el Directorio encomendó a un funcionario de la División Técnica, al Arquitecto Aubriot, conocedor a fondo de las necesidades de local de las diversas oficinas del Banco y autor de un proyecto de positivo mérito para la construcción de un gran edificio para la institución, en los terrenos de la Plaza Independencia, conocidos por la Pasiva, el estudio de un anteproyecto de ubicación de los diversos servicios del Banco en el ex-Palacio Sarandí, y de ese estudio resultó su capacidad de aprovechamiento al efecto, la que dió lugar, para llevar adelante y a término, la negociación de la venta a la Caja de Ahorro Postal del edificio de la Calle Misiones, perfectamente utilizable para las necesidades de ésta,

con pequeñas reformas y con amplio margen de utilización, para el desenvolvimiento de futuro de sus funciones.

La venta a la Caja de Ahorro Postal quedó definitivamente convenida sobre la base del precio de $ 280.000, valor de inventario del bien, reducido a ese monto, de un mayor valor de costo, por sucesivos castigos, debiendo agregarse oportunamente a ese precio, el de la Caja del Tesoro y demás instalaciones que pudiera necesitar el instituto comprador, las que abonaría con una reducción del 50 % de su valor de tasación, estando, no obstante, comprendido en el precio global del edificio, la instalación de los mostradores del hall y cabinas para los cajeros. El edificio actual del Banco, que costó más de $ 400.000, fué tasado en 1.° de Diciembre de 1934 por tres peritos del Banco en $ 331.941.40 y su valor venal acababa de ser apreciado días antes, el 26 de Noviembre, por la Dirección de Avalúos, a pedido de la Caja de Ahorro Postal, en $ 313.998.75, valores ambos fundamentalmente coincidentes.

Esa negociación realizada entre dos instituciones del Estado, sin intermediarios de ninguna especie, puede considerarse feliz y conveniente para ambos organismos. La compra ha sido beneficiosa para la Caja, que ha adquirido un edificio de mucho mayor costo, favorablemente ubicado y suficiente para sus necesidades actuales y previsibles, y para el Banco, que teniendo en vista el traslado obligado de su sede actual por insuficiencia de local, le hubiera sido difícil venderla para un destino que no fuera similar, a una institución que por su importancia necesitase de un local relativamente vasto, y que estuviera en condiciones de invertir en una colocación inactiva una suma de consideración con tal objeto, y el Banco en aquellos momentos necesitaba de la realización de esa venta para poder abordar la reforma del nuevo local.

Encargado el proyecto definitivo de adaptación del Palacio

Sarandí al mencionado arquitecto, éste tuvo presente, de acuerdo con los propósitos del Directorio y las características de las construcciones existentes, el obtener un edificio de planta simple, de una distribución abierta y flexible a los diversos movimientos exigidos por las necesidades de los servicios, que reuniera y coordinara las distintas oficinas que se encontraban en condiciones de instalación precaria, desmembradas entre sí por sucesivas anexiones de fincas vetustas e inapropiadas, arrendadas por el Banco, como medio de resolver los problemas internos de su administración.

La descentralización de sus oficinas, las pésimas condiciones de salubridad de dichos locales, la exigencia de los arrendadores, la imposibilidad de organizar nuevos servicios por falta de espacio propio, constituían circunstancias que venían presionando y que decidieron al Directorio a tratar de reorganizar y agrupar los servicios todos en el nuevo local.

La solución adoptada, que sirvió de base al trabajo del arquitecto Aubriot, permitió simplificar las complicadas instalaciones actuales, producto de las características de los edificios respectivos. El momento no era propicio, ni el Banco estaba en condiciones de encarar, como en otro instante, soluciones monumentales ni concepciones millonarias, como contribución al embellecimiento edilicio, por lo que sólo pudo concretarse a buscar la instalación decorosa y confortable de sus oficinas como instrumento de trabajo y como medio de resolver el problema estrictamente funcional de su mejor organización.

El proyecto del arquitecto Aubriot, que el Directorio aprobó, contempla todos esos aspectos, aprovechando, en forma racionalizada, todos los espacios, duplicando en muchos casos la capacidad de las oficinas por el ordenamiento de sus montajes, como pasa en los archivos de títulos y administrativo, obteniendo ade-

más una gran simplificación y claridad en el funcionamiento de los diversos servicios.

Durante el estudio del proyecto se le presentó al Directorio la oportunidad de adquirir una finca con frente a la calle Ituzaingó, cuyos fondos constituían una cuña o martillo dentro del edificio del Palacio Sarandí, adquisición cuya necesidad era evidente para ampliar algunos locales y mejorar la areación e iluminación y aumentar la instalación de los servicios sanitarios.

La finca de la calle Ituzaingó, cuyo terreno tenía una superficie de 314 m.^{2} y costó a razón de $ 89.20 el m.^{2} o sea un total de $ 28.000, se han tomado 144 metros para completar el área del edificio principal con frente a la calle Sarandí, dejándose el resto de 170 m.^{2} como reserva para la ampliación que el Banco va a abordar, de inmediato, de un anexo de costo económico a base de cemento armado.

Había sido el propósito primero del Directorio reformar la casa vieja actual sobre Ituzaingó y venderla o alquilarla, comprendiendo al efecto esa reforma en el llamado a licitación para las obras de albañilería de la nueva sede, pero de inmediato se apercibió de la inconveniencia de ese gasto ante la necesidad de conservar esa parte de la propiedad para desahogo del Banco y conexión de sus obras sanitarias y como vía de acceso para la entrada y salida del personal fuera de las horas de apertura al público del local bancario propiamente dicho y ante el costo poco importante de esa ampliación, dada su utilidad.

El edificio de la sede actual de la calle Misiones y las fincas arrendadas linderas tienen una superficie en sus diversas plantas de 4.666 m.^{2}. El del ex-Palacio Sarandí, según el anteproyecto de adaptación antes del agregado de los 144 m.^{2} del martillo ya descripto, comprendía una superficie en sus distintas plantas de 5284 m.^{2} y el mismo edificio con la fracción anexa incluída en el proyecto ejecutado, comprende una superficie en

sus diversas plantas de 6.344 m.² existiendo por consiguiente una superficie en más con respecto al edificio de la calle Misiones y fincas linderas arrendadas, de 1.678 m.². A esta diferencia deberá agregarse casi de inmediato 850 m.² de las plantas de la construcción a levantarse sobre la calle Ituzaingó, lo que dará en definitiva una superficie mayor de la actual de 2.528 m.², pudiendo, dentro de ella, calcularse una superficie utilizable para las oficinas de más de 1.500 m.², siendo el edificio susceptible aún de mayor capacidad, por el aumento posible de construcciones en el sentido de su elevación, para lo cual la estructura del mismo se encuentra en condiciones por el refuerzo hecho de su armadura de cemento armado, con una armadura metálica y ante la solidez revisada de su cimentación.

Ejecutadas a breve término las construcciones de cemento armado y salones, cuyo costo máximo, según los técnicos, no pasará de $ 30.000, estando apreciadas en suma bastante menor, la nueva casa central del Banco llenará, por muchos años, las necesidades del Instituto, pues el aumento de personal tendrá que ser relativamente limitado, aún previendo el crecimiento de sus operaciones de los 152 millones de préstamos a base de cédulas y obligaciones vigentes en la actualidad (58 % de las hipotecas del país), a doscientos millones, a consecuencia de la mejor organización y mecanización de los servicios susceptibles de ese procedimiento de mayor seguridad y rapidez.

Valor de detalle y de conjunto de la finca adjudicada de la calle Sarandí y de la adquirida de la calle Ituzaingó y costo de las obras de adaptación y ampliación, que constituyen el edificio inaugurado y su solar lindero.

El inmueble que constituía el Palacio Sarandí fué adjudicado, como ya se ha expresado, por el importe de $ 325.000 de la deuda hipotecaria y la propiedad de la calle Ituzaingó fué adquirida en $ 28.000.00. En total, $ 353.000.00.

El valor del terreno con frente a la calle Sarandí que hoy se compone de los 1.020 metros de la propiedad adjudicada, más los 144 m.² agregados del fondo de la finca de la calle Ituzaingó puede apreciarse en conjunto, según datos y opiniones técnicas consultadas, en $ 300 el m.². En 1921 los tasadores apreciaron el terreno sobre Sarandí y la Plaza de la Constitución en $ 400 el m.². Un propietario lindero sobre la misma plaza pide $ 500 el m.² por una fracción más pequeña (200 m.²) cubierta por un edificio antiguo. A $ 300 m.², los 1.164 metros importan $ 349.200. Sólo los 144 m.² agregados al edificio con frente a Sarandí valen hoy más de lo que costó toda la propiedad con frente a Ituzaingó.

El anterior edificio del Palacio Sarandí, comprendía un subsuelo de 4m.50 de profundidad, desarrollado en toda la superficie de 1.020 metros cuadrados, una planta baja y tres pisos altos de iguales metrajes al subsuelo y un 4.° piso que constituía una zona en fachada de 5 mts.² de profundidad horizontal, realizado con estructura de pilares y planchas de cemento armado. Las obras de adaptación utilizaron toda la estructura de cemento armado, los muros medianeros y divisorios, parte de las instalaciones sanitarias y la totalidad de los pisos de madera.

La reforma se operó en la zona de fachada para dar lugar a la instalación de ascensores y escaleras y a la renovación del frente ajustándolo al carácter del nuevo destino.

A los elementos de construcción utilizados del antiguo edificio, los técnicos les asignan un valor aproximado de $ 70.000.—.

El criterio inicial al disponerse la adaptación del edificio, fué el de un modesto plan de obras cuya realización, de acuerdo con el anteproyecto primitivo, se calculó en $ 192.785.24. Posteriormente el Directorio al concretarse el proyecto definitivo, resolvió ampliar su planta agregando nuevas construcciones en la parte del predio lindero a anexarse para regularizar el perí-

metro del cuerpo principal, previéndose, no ya un simple traslado precario de oficinas, sino su instalación estable.

El nuevo carácter del edificio impuso su mejoramiento general y la incorporación de otros elementos para hacerlo capaz de llenar sus funciones con el máximo rendimiento y confort, y como contribución del Instituto, por su ubicación, al mejoramiento edilicio, vinculado como está por sus fines al fomento de la construcción apropiada, sin descuidar, dentro de las posibilidades, el aspecto decorativo y artístico de la misma.

Con tales directivas fueron atendidas con preferencia y amplitud todas las exigencias de un buen servicio público, dotándose al edificio de instalaciones completas de orden sanitario, de sistemas de iluminación, teléfonos automáticos internos, correos neumáticos, ascensores, elevadores eléctricos de documentos y otros servicios complementarios, cuyo conjunto representa una importante inversión.

Se ha tratado de hacer resaltar la presentación interior del edificio dentro de su distribución ordenada y comodidad, con sus revestimientos, pavimentos, conjuntos metálicos, vidrierías y elementos decorativos, buscándose obtener la impresión de conjunto que dan las grandes unidades y la nobleza de los materiales empleados en sus calidades más destacadas, sin lujos superfluos que dificultaran la financiación de las obras, iniciadas sin otro objetivo principal que el de mejorar la instalación de las oficinas y servicios de la institución.

Las inversiones hechas, de acuerdo con los detalles respectivos, son las siguientes:

Albañilería. — Diversos rubros	$	182.590,22
Herrería » »	»	46.755,11
Carpintería » »	»	22.317,69
Instalaciones sanitarias	»	8.457,00
» de calefacción	»	13.313,00

Instalaciones de ventilación	$	11.330,00
» de correo neumático	»	7.930,00
Elevadores eléctricos (monta papeles)	»	3.480,00
Ascensores (cuatro)	»	27.420,00
Instalaciones Eléctricas	»	23.000,00
Teléfonos automáticos internos	»	20.000,00
Artefactos sanitarios	»	3.222,85
Mecanismos automáticos de puerta	»	3.590,00
Otras instalaciones	»	890,00
Enduidos y pinturas	»	22.245,48
Importación de perfiles de hierro para la super estructura metálica	»	17.093,43
Varios	»	4.501,17
Imprevistos	»	3.000,00
Costos de las obras propiamente dichas	$	421.141,56
Se han invertido, además, en sueldos, honorarios y gastos	$	12.341,96

Y en instalaciones muebles, que hubiera sido necesario e indispensable efectuar con motivo de cualquier traslado de la sede del Banco, mamparas, mostradores, rejas y cabinas para cajeros, artefactos de iluminación, mesas del hall planta baja, mamparas, tableros y mostradores metálicos, estanterías metálicas y archivos, cajones y estantes metálicos, mostradores y mamparas y revestimientos de Tesorería, vidrios para artefactos eléctricos y esfera del reloj planta baja, e instalación de una biblioteca y sala de actos. — Costo total de las instalaciones muebles . . . . $ 51.323,21

Durante la realización de las reformas practicadas han actuado diversos factores de encarecimiento de las obras. Como consecuencia de la suba de los salarios solicitada por los obreros en general, el Estado, y el Banco en su caso, se hizo cargo directamente de las mayores compensaciones acordadas, en escalas que provocaron aumentos en la construcción (mano de obra), desde un 40 a un 80 % en los jornales de oficiales de $ 2.50 a $ 3.50 y de peones de $ 1.40 a $ 2.50.

Los materiales de construcción elaborados han sufrido la consecuencia de esos aumentos, acrecentados por nuevos gravámenes aduaneros y como resultado también del convulsionado ambiente internacional, los precios han estado sujetos a fluctuaciones de constante elevación. La realización simultánea de grandes construcciones públicas y privadas ha llegado a plantear un estado de saturación que se manifiesta por un período de incapacidad industrial de la plaza, habiéndose constatado desinterés en algunos de los llamados a licitación, siendo necesario repetirlos, efectuándose la concurrencia a los mismos con altos precios al desaparecer la competencia y hasta comprobándose algún arreglo previo entre los concurrentes, origen de alzas extraordinarias en ciertos rubros, que ha sido necesario aceptar por razones de urgencia y para evitar perjuicios mayores.

Costo del Edificio terminado

Valor de adjudicación del Palacio Sarandí . .	$	325.000,00
Valor de compra de la propiedad de la calle Ituzaingó	»	28.000,00
Costo de las obras realizadas	»	421.141,56
Costo total	$	774.141,56

Cálculo de su valor actual

1.164 m.² de terreno sobre la calle Sarandí y la Plaza de la Constitución, a $ 300 m.² . . .	$	349.200,00
170 m.² de terreno con frente a la calle Ituzaingó a $ 120 m.² (precio por metro cuadrado que pide uno de los linderos a Ituzaingó por un terreno de 423 m.² con fondo casi enclavado y salida por un corredor de 2m.90) . . .	»	20.400,00
Construcciones utilizadas del antiguo edificio . .	»	70.000,00
Importe de las obras realizadas	»	421.141,56
Importe total	$	860.741,56

De donde se deduce que sin género alguno de duda puede fijarse al edificio inaugurado y solar anexo un valor real de $ 800.000.00.

Recursos para el pago de las obras

Venta del edificio de la calle Misiones a la Caja de Ahorro Postal	$	280.000,00
Instalaciones a tasarse	»	—
Producto de la venta de los materiales provenientes de la demolición de la fachada, puertas, vidrieras, ascensores, radiadores, etc. . . .	»	6.305,00
Aproximadamente	$	300.000,00
Déficit, cubierto momentáneamente con disponibilidades del Banco	$	121.141,56

Beneficios fuera de los ya expuestos

El Banco, con su traslado al edificio de la calle Sarandí, va a obtener una economía de $ 7.500 al año, importe de lo que paga por los locales arrendados, por algunos de los cuales ya se le ha pedido aumento de renta, economía que en realidad será mucho mayor desde que, a no haber resuelto el traslado de su sede, estaba obligado a alquilar de inmediato nuevos locales, lo que hubiera hecho ascender los arrendamientos a una suma mayor de $ 10.000 anuales que al 6 % representan un capital de $ 167.000.

Como es notorio el Banco había anteriormente adquirido para la construcción de su casa central, las fincas y terrenos con frente a la Plaza Independencia, conocidos por la Pasiva, inmuebles que le costaron $ 1:219.361,33. Para completar esa adquisición debía expropiar otras fincas con frente a las calles Liniers, Reconquista y Ciudadela, cuyo valor de conjunto fué calculado alrededor de $ 250.000. Está comprometido por un convenio a contribuir a favor del Municipio con $ 150.000 por concepto de permuta y compensación de áreas a consecuencia de la regularización dispuesta del amanzanamiento respectivo y nueva alineación sobre las calles Ciudadela y Liniers. El costo de los terrenos de la manzana Buenos Aires, Liniers, Reconquista y Ciudadela hubiera ascendido por consiguiente y en definitiva para la institución, a una suma no menor de $ 1:619.361,33, sin contar los intereses perdidos en más de diez años por concepto del capital invertido, en las compras ya efectuadas, hechas a base de hipotecas o cédulas emitidas, cuyos títulos la actual administración ha amortizado ya totalmente.

La superficie de las propiedades del Banco sobre la Plaza Independencia, hecha la rectificación proyectada del amanzanamiento alcanzaría a 3.561 $m.^2$ y con la expropiación de las fincas complementarias de la manzana, esa área hubiera aumentado a 5.673 $m.^2$.

Para cubrir esa superficie en una primera etapa de construcción como era lo previsto, de acuerdo con lo gestionado ante las autoridades locales y suponiendo que durante ella se construyeran, por lo menos, cuatro pisos y un sub-suelo destinados a soportar una mayor edificación, el Banco se hubiera visto obligado a invertir una suma no menor de tres a cuatro millones de pesos, desembolso que terminado totalmente el edificio ascendería con el costo del terreno al doble de esa cantidad a cumplirse la reglamentación municipal vigente por la cual la altura del mismo debería llevarse en una segunda etapa a 44 metros, igual en general a la del Palacio Salvo.

No existe posibilidad económica y financiera que le permita abordar al Banco esa construcción en un futuro próximo y hasta es dudoso que el instituto pudiera realizar legalmente una obra de tal naturaleza, que no utilizaría ni ocuparía totalmente, dadas las necesidades de su casa central, por lo que el propósito anterior de una construcción monumental debe darse por desistido, reservándose esos terrenos para la erección de un gran edificio público o de agrupamiento de servicios públicos, o para un gran edificio privado de renta o explotación comercial digno del paraje, sobre nuestra principal plaza, frente al monumento del precursor de nuestra nacionalidad, por lo que el importe a obtenerse de la venta de las fincas adquiridas de la Pasiva debe considerarse como una reserva, a la que ha de imputarse en definitiva, la diferencia existente entre el importe de la adjudicación y lo invertido en la adaptación del edificio de la calle Sarandí (que viene a sustituir de hecho, la proyectada sede de la Plaza Independencia), y el precio obtenido por la venta del edificio de la calle Misiones y anexo, con la circunstancia de que las cédulas que representaba el Palacio Sarandí fueron retiradas de la circulación con los fondos que acordó la ley de Revalúo del Oro, para disminuir en su caso el pasivo del Banco.